



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin

Fortschreibung 2025



Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Scharnhorststraße 24 10115 Berlin
T 030 221 841 450
lemke@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Berlin, 27. Januar 2026

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA-Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA-Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Tabellen und Abbildungen bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	7	5.4 Einzelhandelszentralität im Bezirk Lichtenberg.....	28
2 Grundlagen zur Standortsteuerung des Einzelhandels	9	5.5 Fazit zur Einzelhandelssituation	31
2.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	9	6 Nahversorgungssituation im Bezirk Lichtenberg	32
2.2 Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg	10	7 Nahversorgungssituation in den Teilräumen Lichtenbergs 35	
2.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	11	7.1 Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Nord	35
2.4 Flächennutzungsplan Berlin.....	12	7.2 Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Süd	37
2.5 Stadtentwicklungsplanung	12	7.3 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Nord.....	38
2.5.1 StEP Wirtschaft 2040	12	7.4 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Mitte	40
2.5.2 StEP Wohnen 2040	12	7.5 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Süd	42
2.5.3 StEP Klima 2.0	13	8 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk	
2.5.4 StEP Mobilität und Verkehr	13	Lichtenberg von Berlin	44
2.5.5 StEP Zentren 2040.....	13	8.1 Strategien für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk	
2.5.6 AV Zentren und Einzelhandel	14	Lichtenberg	44
3 Rahmenbedingungen einer nachhaltigen		8.2 Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im	
Einzelhandelsentwicklung	16	Bezirk Lichtenberg.....	45
4 Einzelhandelsstandort Bezirk Lichtenberg von Berlin –		8.2.1 Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten	
Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	18	Kernsortimenten	46
4.1 Stadt Berlin – Rahmenbedingungen der		8.2.2 Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit	
Einzelhandelsentwicklung.....	18	nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	46
4.2 Rahmenbedingungen für den Bezirk Lichtenberg von		8.2.3 Grundsatz 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-	
Berlin.....	19	zentrenrelevanten Kernsortimenten	47
4.3 Soziodemografische Strukturdaten	21	8.2.4 Grundsatz 4: Zentrenverträglichkeit.....	47
5 Einzelhandelsbestandsanalyse im Bezirk Lichtenberg.....	23	8.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg	49
5.1 Kaufkraftpotenzial im Bezirk Lichtenberg.....	23	8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum	
5.2 Einzelhandelsstrukturdaten im Bezirk Lichtenberg	24	Hohenschönhausen-Nord	54
5.3 Verkaufsflächendichte im Bezirk Lichtenberg.....	26	8.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum	
		Hohenschönhausen-Süd	65
		8.3.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum	
		Lichtenberg-Nord.....	77

8.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte	91
8.3.5	Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Süd	107
8.3.6	Neu zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg	110
8.4	Ergänzende, solitäre Nahversorgungsstandorte	112
8.5	Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte	113
8.6	Gesamtübersicht der Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Lichtenberg	116
8.7	Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien	117
8.7.1	Handlungsempfehlungen für lebendige Zentren	117
8.7.2	Bauplanungsrechtliche Umsetzungsstrategien für lebendige Zentren	121
8.7.3	Sicherung der Nahversorgung	122
9	Anhang	123
9.1	Methodik	123
9.2	Übersichtskarten	126

Abbildungen

Abbildung 1: Berliner Sortimentsliste	15
Abbildung 2: Prognoseräume im Bezirk Lichtenberg	20
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Lichtenberg	21
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für den Bezirk Lichtenberg 2013 bis 2040	21
Abbildung 5: Kaufkraftpotenzial im Bezirk Lichtenberg in Mio. €	23
Abbildung 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Bezirk Lichtenberg	24
Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz im Bezirk Lichtenberg	25
Abbildung 8: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg	26
Abbildung 9: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg	27
Abbildung 10: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten	27
Abbildung 11: Kaufkraft, Umsatz und Handelszentralität im Bezirk Lichtenberg ...	28
Abbildung 12: Ranking: Handelszentralität im Bezirk Lichtenberg	30
Abbildung 13: Übersicht Lebensmittelmärkte im Bezirk Lichtenberg	32
Abbildung 14: Nahversorgungssituation im Bezirk Lichtenberg	34
Abbildung 15: Kenndaten Einzelhandel Hohenschönhausen-Nord	36
Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Nord	36
Abbildung 17: Kenndaten Einzelhandel Hohenschönhausen-Süd	37
Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Süd	38
Abbildung 19: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Nord	39
Abbildung 20: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Nord	40
Abbildung 21: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Mitte	40
Abbildung 22: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Mitte	41
Abbildung 23: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Süd	42
Abbildung 24: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Süd	43
Abbildung 25: Umsetzung der Grundsätze	48

Abbildung 26: Ausstattungsmerkmale der Zentrumstypen im Bezirk Lichtenberg	51
Abbildung 27: zentrale Versorgungsbereiche in der Übersicht	53
Abbildung 28: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord in der Übersicht	54
Abbildung 29: Zentrensteckbrief Stadtteilzentrum Prerower Platz	55
Abbildung 30: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Rostocker Straße	57
Abbildung 31: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Ribnitzer Straße	59
Abbildung 32: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen	61
Abbildung 33: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Mühlengrund	63
Abbildung 34: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd in der Übersicht	66
Abbildung 35: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Hauptstraße	67
Abbildung 36: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Landsberger Allee	69
Abbildung 37: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Hansacenter	71
Abbildung 38: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Straße ..	73
Abbildung 39: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser- Tor	75
Abbildung 40: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg- Nord in der Übersicht	78
Abbildung 41: Zentrensteckbrief Hauptzentrum Frankfurter Allee	79
Abbildung 42: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz	81
Abbildung 43: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Möllendorffstraße/ Roederplatz	83
Abbildung 44: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Gotlindestraße	85
Abbildung 45: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Storkower Bogen	87
Abbildung 46: Zentrensteckbrief zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center	89
Abbildung 47: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg- Mitte in der Übersicht	92

Abbildung 48: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg.....	93
Abbildung 49: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Am Tierpark	95
Abbildung 50: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Seddiner Straße.....	97
Abbildung 51: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Straße	99
Abbildung 52: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Volkradpassage.....	101
Abbildung 53: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter	103
Abbildung 54: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Victoriacenter.....	105
Abbildung 55: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Süd in der Übersicht	107
Abbildung 56: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Karlshorst.....	108
Abbildung 57: neu zu entwickelnde, perspektivische zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht	111
Abbildung 58: Nahversorgungsstandorte in der Übersicht	112
Abbildung 59: Fachmarktagglomeration Landsberger Allee.....	113
Abbildung 60: übergeordneter Fachmarktstandort Ferdinand-Schultze-Straße ..	114
Abbildung 61: bezirklicher Fachmarktstandort Frankfurter Allee.....	115
Abbildung 62: Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht.....	115
Abbildung 63: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht.....	116
Abbildung 64: Sortimentssystematik	123
Abbildung 65: Nahversorgungsstandorte	126
Abbildung 66: zentrale Versorgungsbereiche.....	127
Abbildung 67: neu zu entwickelnde, perspektivische zentrale Versorgungsbereiche	128
Abbildung 68: Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte	129
Abbildung 69: Zentren- und Standortstruktur.....	130

1 Auftrag

Ausgangssituation und Zielsetzung

- Der Berliner Bezirk Lichtenberg übernimmt eine Versorgungsaufgabe mit Angeboten der sozialen, technischen und grünen Infrastruktur sowie Angeboten der kommunalen Daseinsvorsorge für mehr als 300.000 Einwohnende.
- Insbesondere der Einzelhandel hat für die Funktion und Entwicklung des Bezirks insgesamt und der verschiedenen Ortsteile und Quartiere eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsaufgabe für die Menschen trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion bei. Daher ist auch der Erhalt der lokalen Versorgungsstrukturen von besonders großer Wichtigkeit.
- Der Bezirk Lichtenberg von Berlin verfügt über ein Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) aus dem Jahr 2007, das 2011 und 2016 fortgeschrieben und aktualisiert wurde. Die Fortschreibung des ZEK 2016 wurde jedoch nicht durch die Bezirksvertretung beschlossen. Aus diesem Grund dient das ZEK 2011 weiterhin als Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage für die Entwicklung des Einzelhandels.
- In den zurückliegenden Jahren haben sich die Rahmenbedingungen jedoch stetig verändert. Der demografische Wandel, hohe Baukosten, die Klimakrise, der Fachkräftemangel, die Digitalisierung und der allgemeine Strukturwandel in der Daseinsvorsorge und der städtischen Infrastruktur – egal ob Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie – stellen den Bezirk vor große Herausforderungen.
- Auch weiterhin verfolgt der Bezirk Lichtenberg das Ziel, die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und die Einzelhandelsentwicklung an städtebaulich geeignete Standorte zu lenken.
- Die Chancen, die sich aus der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung ergeben, werden durch den Bezirk Lichtenberg zwar bereits durch verschiedene Planungen und Projekte ergriffen. Der Erhalt und der weitere Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in der Fläche bleibt jedoch eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben von Lichtenberg. Denn der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ist mehr als nur eine Einkaufsstätte. Nahversorgungsangebote sind Begegnungsräume und Treffpunkt und leisten als Angebote der Daseinsvorsorge einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität eines Wohnstandortes und tragen zur Lebensqualität der Menschen bei. Was also tun, wenn der seit vielen Jahren etablierte Lebensmittelmarkt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreibenden Markt entspricht, die Bäckerei und der Späti zu schließen drohen oder der Standort für den Wohnungsbau umgenutzt wird und damit die Nahversorgungsfunktion verloren geht?
- Um die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und die Nahversorgungssituation in der Fläche zu stabilisieren, beabsichtigt der Bezirk die Weichen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung neu zu stellen. Dies macht eine Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erforderlich.
- Der Fokus der Fortschreibung des ZEK liegt auf der baurechtlich relevanten Überarbeitung der Abgrenzung und Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche und der Fortschreibung der Steuerungsleit-sätze. Weiterhin wird die Qualität der Angebotsstrukturen, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels Berücksichtigung finden.

Vorbemerkung zur Methodik

- Als Grundlage für die Ableitung qualifizierter Aussagen zur Einzelhandelsituation im Bezirk Lichtenberg von Berlin dient die berlinweite Einzelhandelserfassung aus den Jahren 2021/ 2022 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW). Diese Bestandsdaten wurden um relevante Entwicklungen ergänzt, die seit dem Erhebungszeitpunkt umgesetzt wurden.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Auftraggeber

- Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60
10360 Berlin

Zeitraum

- Januar 2025 bis Januar 2026

Verfahrensablauf

- Die vorliegende Fortschreibung des ZEK für den Bezirk Lichtenberg 2025 von Berlin erfolgte unter enger Einbindung des Bezirksamtes Lichtenberg, der Senatsverwaltung Berlin, der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg, der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) und des Handelsverbands Berlin-Brandenburg e.V. Unter anderem wurden im Rahmen mehrerer Sitzungen eines begleitenden Arbeitskreises die jeweiligen Zwischenschritte diskutiert und die gemeinsamen Zielsetzungen für die ZEK-Fortschreibung abgestimmt.
- Unter Federführung des Geschäftsbereiches für Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management bzw. des Fachbereiches Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg wurden ergänzend vier Steuerungsrounds mit fachlich Verantwortlichen der Fachgruppen Hohenschönhausen Nord und Hohenschönhausen Süd, Lichtenberg Nord, Lichtenberg Mitte sowie Lichtenberg Süd sowie der Wirtschaftsförderung Lichtenberg durchgeführt.
- Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist im August 2025 erfolgt; die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über die digitale Beteiligungsplattform mein.Berlin im Oktober/ November 2025 durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind nach einer Abwägung im Konzeptentwurf berücksichtigt.

2 Grundlagen zur Standortsteuerung des Einzelhandels

Zur Einordnung der nachfolgenden Auszüge aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sowie der landesplanerischen Vorgaben in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die Aufgaben des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Gesetzgeber hat den Baugenehmigungsbehörden umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Den rechtlichen Rahmen stecken in diesem Zusammenhang vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Allerdings darf eine Anwendung dieser Gesetze durch die Kommune bzw. den Bezirk nicht willkürlich erfolgen, sondern muss durch eine qualifizierte Planung (= Einzelhandelskonzept) untersetzt bzw. begründet sein.

Die übergeordneten Ziele sind dabei der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Der Bezirk Lichtenberg von Berlin kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten wird von Investierenden, Projektentwickelnden und Betreibenden z.T. anders eingeschätzt als von Vertretenden der Kommunen. Grund für die disparaten Vorstellungen beider Seiten sind unterschiedliche Zielsetzungen: während die Privatwirtschaft Standorte präferiert, an denen dauerhaft eine auskömmliche Umsatzleistung möglich ist, bewerten Städte und Gemeinden Planareale und Nutzungskonzepte vor allem unter dem Aspekt einer Vereinbarkeit mit lokalen stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Rechtsnormen zur städtebaulichen Bewertung und zur Standortsteuerung des Einzelhandels im Überblick vorgestellt. Die Präsentation erfolgt in verkürzter Form und dient ausschließlich einer Darlegung des Rechtsrahmens, ohne den Anspruch auf eine juristische Interpretation.

2.1 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Unter Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Standortentwicklung des Einzelhandels in einzelnen Gebietskategorien gesteuert werden. Folgende Paragraphen sind hier von besonderer Relevanz:

- **§ 30 BauGB:** In städtischen Bereichen mit Bebauungsplänen sind innerhalb der Baugebiete gemäß § 2-9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies gilt insbesondere für allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete. In reinen Wohngebieten können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. §3 BauNVO).

- **§ 34 BauGB:** Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Einschränkend führt Absatz 3 jedoch aus, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der eigenen Gemeinde oder anderen Gemeinden von dem Einzelhandelsvorhaben ausgehen dürfen.

„(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 [...] dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes [...] dient, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

- **§ 9 BauGB:** Im nicht-beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht der 2007 eingeführte § 9 Absatz 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes auch für größere Gebiete, in dem festgelegt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen genehmigungsfähig, ausnahmsweise genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsfähig sind. Die Begründung der Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes soll gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. Einzelhandelskonzept erfolgen.

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO:** Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die möglicherweise negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen haben könnten, außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

2.2 Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. In Bezug auf den Einzelhandel heißt es im § 5 Abs. 4 des LEPro 2007:

„Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandels-einrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.“

Für die übergeordnete Grundidee zur Entwicklung der Zentren sowie zur Planung neuer Quartiere spielt darüber hinaus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 eine Rolle:

„Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung umgesetzt werden sollen. Zudem soll durch eine räumlich differenzierte Einzelhandelsstruktur *„auch für nicht motorisierte Verbraucher eine wohnungsnah Grundversorgung“* sichergestellt werden.

2.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Den rechtlichen Rahmen zur landesplanerischen Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Berlin-Lichtenberg definiert der Landesentwicklungsplan (LEP HR) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019. Der LEP HR konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPro 2007.

- **Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Konzentrationsgebot):** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.“ (Z 2.6 LEP HR)
- **Schutz benachbarter Zentren (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot):** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.“ (Z 2.7 LEP HR)
- **Angemessene Dimensionierung (Kongruenzgebot):** „Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.“ (G 2.8 LEP HR)
- **Umgang mit Bestandssituationen:** „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6 (Konzentrationsgebot), Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot), G 2.8 (Kongruenzgebot) und Z 2.9 (Hersteller-Direktverkaufszentren) stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum

im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 (Strukturelle Kaufkraftbindung) bleibt unberührt.“ (Z 2.10 LEP HR)

- **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:** „Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“ (G 2.11 LEP HR)
- **Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte:** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Herstellerdirektverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“ (Z. 2.13 LEP HR)

- **Einzelhandelsagglomerationen (Agglomerationsverbot):** „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.“ (Z. 2.14 LEP HR)

2.4 Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan für ganz Berlin und übernimmt für den Stadtstaat gleichzeitig die Funktion des Regionalplans. Neben den Bauflächen stellt der FNP auch Einzelhandelskonzentrationen dar. Dies betrifft die städtischen Zentren des StEP Zentren 2030 (vgl. Kap. 2.5.5).

Für den Bezirk Lichtenberg werden im aktuellen FNP Berlin¹ die folgenden Zentren durch eine Einzelhandelskonzentrationen in symbolischer Darstellung gekennzeichnet: das Hauptzentrum Frankfurter Allee, das Stadtteilzentrum Prerower Platz sowie die Ortsteilzentren Anton-Saefkow-Platz, Hauptstraße, Karlshorst und am Tierpark sowie das Ortsteilzentrum Weilingstraße/ Bahnhof Lichtenberg. Das Ortsteilzentrum Landsberger Allee fehlt abweichend vom StEP Zentren 2040 in der Darstellung des FNP.

Ergänzend enthält der FNP textliche Darstellungen, welche die Ziele eines Regionalplans ersetzen. Für das Hauptzentrum Frankfurter Allee und das Stadtteilzentrum Prerower Platz ist folgende Festlegung relevant:

Städtische Zentren: „Städtische Zentren [Haupt- und Stadtteilzentren] sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln.“ (Z 1.1 FNP Berlin)

2.5 Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeichnen die städtebauliche Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene vor. Sie geben dadurch in den jeweiligen Fachthemen auch einen Rahmen für die städtebaulichen Konzepte und Planungen auf Ebene der Bezirke.

2.5.1 StEP Wirtschaft 2040

Der StEP Wirtschaft 2040 wurde im September 2024 vom Senat beschlossen. Er dient vornehmlich der Sicherung von Bestandsstandorten sowie der Aktivierung von Flächenpotenzialen für Gewerbe (im engeren Sinne) und Industrie.

Zu beachten ist, dass auch Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässig sind. Neben dem StEP Zentren und dem bezirklichen ZEK liefert der StEP Wirtschaft zusammen mit dem bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo)² eine wichtige planungsrechtliche Grundlage, um Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten wirksam ausschließen zu können und diese Bereiche für Gewerbebetriebe im engeren Sinne, also z.B. für produktionsgeprägtes Gewerbe, Lager und Logistik sichern zu können.

Das WiKo definiert für den Bezirk Lichtenberg die Richtung für die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung der nächsten Jahre, indem Flächenpotenziale identifiziert und Bestandsflächen entsprechend der jeweiligen Herausforderungen und Potenziale bedarfsgerecht fortentwickelt werden.

2.5.2 StEP Wohnen 2040

Der StEP Wohnen 2040, vom Senat beschlossen im September 2024, definiert die Wohnraumbedarfe im gesamten Stadtgebiet bis zum Jahr 2040 und benennt Flächenpotenziale und Schwerpunkträume für den Wohnungsneubau.

Ein Querbezug zum Thema Einzelhandel und Zentren besteht darin, dass die Schaffung von Wohnraum auch Bedarfe für Versorgungseinrichtungen mit sich bringt: „Wohnungsbau muss als integraler Teil funktionsfähiger Quartiere geplant werden, die städtische Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung und Erholung zusammenbringen. Solche Quartiere der kurzen Wege haben nicht nur eine höhere Lebensqualität, sie ermöglichen

¹ Flächennutzungsplan Berlin in der aktuellen Fassung vom 07. Februar 2025

² Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Lichtenberg 2022

auch eine nachhaltige und klimafreundliche Mobilität. Das gilt beim Bau neuer Quartiere und bei der Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen“ (a.a.O., S. 39)

Der StEP Wohnen 2040 verdeutlicht also, dass Wohnungsbau nicht ohne Berücksichtigung ergänzender Nutzungen geplant werden sollte. Gleichzeitig weist der StEP Wohnen auch auf die Nachverdichtungspotenziale hin, die sich bspw. durch die Überbauung von eingeschossigen Einzelhandelsflächen mit Geschossen für Wohnen und andere urbane Nutzungen ergeben (vgl. a.a.O., S. 30).

2.5.3 StEP Klima 2.0

Der StEP Klima 2.0 wurde im Jahr 2022 vom Senat beschlossen und befasst sich mit räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel vor dem Hintergrund, dass Berlin bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden muss.

Die Klimaanpassung spielt in allen Bereichen der Stadtentwicklung eine wichtige Rolle, weshalb der StEP Klima 2.0 auch für Einzelhandelsplanungen und die Entwicklung der Zentren von Bedeutung ist. Handlungsansätze sind unter anderem Verkehrsvermeidung durch eine „Stadt der kurzen Wege“, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrads bspw. auf Stellplätzen größerer Einzelhandelsbetriebe.

2.5.4 StEP Mobilität und Verkehr

Der im Jahr 2021 vom Senat beschlossene StEP Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) definiert den strategischen und verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030.

Für den Einzelhandel ist der StEP MoVe relevant, da der Einzelhandel sowohl für die Kundschaft als auch Lieferverkehre bequem zu erreichen sein sollte. Die Einzelhandelssteuerung im Rahmen des ZEK Lichtenberg kann zur Erreichung der Ziele des StEP MoVe beitragen, indem Einzelhandelsstandorte nicht nur auf die MIV-Erreichbarkeit ausgerichtet sind, sondern

vielmehr auch auf die Erreichbarkeit für Fahrradfahrende, Fußgänger*innen und den ÖPNV.

2.5.5 StEP Zentren 2040

Besonders relevant für die Fortschreibung des ZEK Lichtenberg ist der StEP Zentren 2040. Der StEP Zentren gibt auf gesamtstädtischer Ebene die Zielvorstellungen und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung vor und definiert Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsprojekte.

Die sechs Ziele des StEP Zentren lauten:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentrale Struktur stärken
3. Zentren resilient und zukunftsfähig entwickeln
4. Nahversorgung wohnungsnah sichern
5. Aktives Transformationsmanagement unterstützen
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integrieren

Das ZEK vertieft und konkretisiert die gesamtstädtischen Ziele und Leitlinien und passt diese an die individuelle Situation im Bezirk Lichtenberg an. Hierbei ergänzt das ZEK die Kategorie der Nahversorgungszentren.

Zudem bilden die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040 die Grundlage für Steuerungsregime des ZEK. Das bedeutet, dass die Einzelhandelssteuerung in Lichtenberg die gesamtstädtischen Vorgaben beachten muss. Diese Steuerungsgrundsätze lauten (in verkürzter Form):

- Steuerungsgrundsatz 1 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten [...] sind nur in zentralen Versorgungsbereichen städtischer Zentren (ab der Ebene Ortsteilzentrum aufwärts) möglich. [...]

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind mit Mitteln der Bauleitplanung primär in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken. Kleinflächige Läden mit zen-

trenrelevanten Kernsortimenten, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, können nachrangig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden, solange ihr Standort in ein Wohnquartier integriert ist.

■ Steuerungsgrundsatz 2 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:

Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtische Zentren und Nahversorgungszentren) vorzusehen. Dabei muss die maximale Größe des Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs angemessen sein [...].

Um eine wohnungsnahe Grundversorgung (im Umkreis von fünf bis zehn Minuten Fußweg) zu gewährleisten, können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (außer Drogeriemärkte ab 300 m² Verkaufsfläche) ausnahmsweise auch an integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden. [...]

■ Steuerungsgrundsatz 3 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, sofern das städtebaulich und funktional verträglich ist. Andernfalls besteht die Möglichkeit, solche Vorhaben auf die definierten Fachmarkt-agglomerationen und -standorte zu lenken. [...]

■ Steuerungsgrundsatz 4:

Zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gelten einheitlich die nachfolgenden quantitativen und qualitativen Mindestkriterien. Diese Kriterien können durch bezirkliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden.

Ab einer Umsatzumverteilung von fünf Prozent gegenüber dem Bestand sind in jedem Fall die möglichen städtebaulichen Auswirkungen konkret

und das heißt: auch qualitativ zu beschreiben, denn bereits Umverteilungen von deutlich unter zehn Prozent der Umsätze können städtebaulich relevante Folgen haben [...]

Neben den Auswirkungen auf den Ist-Zustand muss dabei auch beschrieben werden, wie sich das Vorhaben auf die Erreichbarkeit stadtentwicklungsplanerischer Ziele auswirkt, die für betroffene zentrale Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstandorte verfolgt werden. [...]

2.5.6 AV Zentren und Einzelhandel

Die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) sollen sicherstellen, dass die Inhalte des StEP Zentren konkret und einheitlich umgesetzt werden können. Zu diesem Zweck enthalten die Ausführungsvorschriften „inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Planung von großflächigen Einzelhandelsstandorten, zur Beurteilung einzelner großflächiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben sowie zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte“.

Die AV Zentren und Einzelhandel definiert die folgenden Aufgaben von bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten:

„(1) In den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten legen die Bezirke [...] ihre Ziele und Leitlinien zu den zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstrukturen fest. Dazu gehören die Ergänzung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren, die Bestimmung der angestrebten Einzelhandelsstruktur zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung sowie bei Bedarf die Ausweisung von bezirklichen Fachmarktstandorten gemäß Fachmarktkonzept des StEP Zentren.

(2) Aufgabe bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte ist es insbesondere,

1. die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche stadt- und zentrenverträglich zu ermöglichen,

2. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu sichern und zu stärken,

3. die qualitative Profilierung der Zentren zu fördern und Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Zentren zu benennen sowie

4. Flächenpotenziale für ergänzende Standorte und Nutzungen soweit erforderlich auszuweisen (insbesondere bezirkliche Fachmarktstandorte gemäß Fachmarktkonzept des StEP Zentren).“

Der AV Zentren und Einzelhandel enthält zudem die Berliner Sortimentsliste, die auch für den Bezirk Lichtenberg gilt:

Abbildung 1: Berliner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf - Organisationsmittel für Büro Zwecke
Übrige zentrenrelevante Sortimente
- Textilien (Bettwaren, Matratzen, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren) - Bekleidung - Schuhe und Lederwaren - Beleuchtungsartikel - Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren - Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, sonstige Heimtextilien) - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken und Münzen

- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- Wohnmöbel
- Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- Elektrotechnische Erzeugnisse
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Quelle: AV Zentren und Einzelhandel

Bearbeitung: cima 2025 (vereinfachte Darstellung ohne Nennung der WZ-Nummern)

3 Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung

Die cima orientiert sich in ihrer Arbeit an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (SDGs) und den Prinzipien der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ). Denn wir sind der festen Überzeugung, dass wir eine Verantwortung gegenüber unserer Umwelt und der Gesellschaft haben.

Aus diesem Grund setzen wir den Fokus bei der Ableitung von Handlungsempfehlungen und Handlungsleitlinien u.a. auch auf eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Einzelhandelsentwicklung und -planung.

Nachhaltigkeit im ganzheitlichen Sinne impliziert einen aktiven Klimaschutz, Erhalt der Biodiversität, Ressourcenschonung, Reduzierung der CO₂-Emissionen, Einhaltung der bundesweiten Flächensparziele und eine Verantwortung für faire und soziale Arbeits- und Produktionsbedingungen.

Treiber einer nachhaltigen und am Gemeinwohl orientierten Einzelhandelsentwicklung sind einerseits die veränderten Verhaltens- und Nachfragemuster der Verbrauchenden: Nicht nur regionale Produkte gewinnen bei den Kaufenden an Bedeutung; moderne Verbrauchende setzen zunehmend auch auf fair gehandelte und nachhaltige Produkte – dies betrifft den Einkauf von Lebensmitteln genauso wie von Bekleidung, Schuhen usw.

Genauso wie eine nachhaltige Lebens- und Wirtschaftsweise gesamtgesellschaftlich immer wichtiger wird, zeigen sich andererseits auch im Einzelhandel immer mehr neue Konzepte, die auf Nachhaltigkeit bauen und Themen wie Ressourcenschonung, Umweltschutz und soziale Verantwortung zu einem wichtigen Bestandteil ihrer Unternehmensentwicklung werden lassen. Eine verantwortungsbewusste Herstellung und Produktion sind am Gemeinwohl ausgerichtet. Produkttransparenz (Inhaltsstoffe, Materialien etc.), Lieferkettentransparenz (sozial, ökologisch, materiell) und

die Ressourcensparsamkeit sind die wesentlichen Merkmale nachhaltiger und am Gemeinwohl orientierter Handelskonzepte.

Zu beobachten ist auch, dass die Verbrauchenden zunehmend einfordern, nachhaltige Konsumententscheidungen bewusst treffen bzw. nachvollziehen zu können, welche Auswirkungen und Konsequenzen ihr Konsumverhalten hat. Daher werden die Punkte Produkttransparenz (bezogen auf die Nachvollziehbarkeit der Inhaltsstoffe und verwendeter Materialien) und die Lieferkettentransparenz (bezogen auf die Nachverfolgbarkeit der Herkunft sowie den Nachweis über faire Handels- und Arbeitsbeziehungen) im Handel immer wichtiger.

Darüber hinaus gilt es, den Flächenverbrauch zu reduzieren, die Entseiegelung zu fördern und Bestandsgebäude so oft wie möglich zu erhalten. Es sollte stets nach ökologischen und sozialen Aspekten sowie am Gemeinwohl orientiert entschieden werden, welche Flächen für welchen veränderten Zweck in Anspruch genommen werden. Wichtige Grundsätze sind dabei die Innen- vor der Außenentwicklung und die doppelte Innenentwicklung, d.h. Baulücken zu schließen und die Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich zu verhindern.

Der wachsende Druck aus der Gesellschaft ist ein wichtiger Antriebsmotor für die Unternehmen, ressourcenschonende Lösungen und Praktiken für eine nachhaltige Bauweise und Gestaltung der Handelsobjekte umzusetzen. Neben energieeffizienten Technologien bei der Beleuchtung und den Kühlsystemen, Solarenergie und Begrünung der Dächer und Stellplatzflächen, sind die Nutzung umweltfreundlicher und nachhaltiger Baumaterialien mittlerweile wichtige Bestandteile moderner Ladenkonzepte.

Durch energieeffiziente Handels- und Gewerbeimmobilien, kurze Liefer- und Einkaufswege mit geringer CO₂-Emission, engmaschige Wertschöpfungsketten sowie durch eine autarke, regionale Produktion (im besten Fall inkl. einer weitestgehend marktunabhängigen Landwirtschaft) können die Weichen für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Einzelhandelslandschaft gestellt werden.

Diese Entwicklungen sind nicht nur ökologisch und gesellschaftspolitisch sinnvoll, die nachhaltige Transformation des Einzelhandels trägt auch zu einem positiven Imagegewinn bei den Verbrauchenden und Kosteneinsparprozessen bei.

Zu berücksichtigen ist zwar, dass der Bezirk Lichtenberg nur die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Einzelhandelsentwicklung vorgeben können; denn die Umsetzung liegt im Wesentlichen in der Hand der Gewerbetreibenden und Unternehmen.

Wir sprechen dennoch die Empfehlung aussprechen, dass der Bezirk Lichtenberg, die ihm zur Verfügung stehenden Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten proaktiv nutzt – egal ob in der bauplanungsrechtlichen Genehmigungspraxis oder einer Selbstverpflichtung zur Gemeinwohlorientierung und nachhaltigem Handeln.

Aus Sicht der cima wird es jedoch darauf ankommen müssen, die bereits aus den veränderten Kaufgewohnheiten der Menschen und den politischen Debatten zur Klimaanpassung resultierenden Transformationsprozesse im Einzelhandel aufzugreifen und in die Stadtentwicklung und -planung zu überführen, u.a. durch eine...

- Umsetzung der Flächensparziele durch eine konsequente Nutzung vorhandener Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale; Rückbau der Flächenversiegelung
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung durch eine energieeffiziente Sanierung und Modernisierung im Bestand (Priorität) und nach erfolgter Umweltprüfung und mit nachgeordneter Priorität der Realisierung energieautarker Gewerbeimmobilien im Neubau

- Förderung von Ökostrom, Nutzung von Solar-, und Windenergie, Wasserkraft, Geothermie und nachwachsenden Rohstoffen
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung, zur Verringerung der CO₂-Emissionen und zum Schutz der Biodiversität durch den Ausbau von Fotovoltaikanlagen und Begrünung von Dach- und Freiflächen (auch im Bestand)
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verringerung der CO₂-Emissionen durch den Ausbau von E-Lademöglichkeiten und Stellplatzflächen für Fahrräder und Lastenräder
- Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität, der Ressourcenschonung und Reduzierung von CO₂-Emissionen durch die proaktive Förderung und Unterstützung nachhaltiger Wertschöpfungsmöglichkeiten in der Region durch einen Ausbau der regionalen Produkte und unverpackten Angebote (Verpackungsvermeidung) im Handel

4 Einzelhandelsstandort Bezirk Lichtenberg von Berlin – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

4.1 Stadt Berlin – Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandel findet in der Stadt Berlin sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen vor. Als politisches, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum Deutschlands sowie als internationaler Tourismusmagnet zieht Berlin Menschen aus der ganzen Welt an.

Der Einzelhandel in Berlin ist durch eine vielschichtige Struktur geprägt, die sich stark entlang der unterschiedlichen Funktionen, demografischen Entwicklungen und Milieus der insgesamt zwölf Bezirke unterscheidet. Die Ausgangssituation ist in den verschiedenen Bezirken sehr unterschiedlich – in Berlin finden sich sowohl hochverdichtete Innenstadtlagen, suburbane Wohngebiete als auch eher strukturschwache Randlagen.

Innerhalb Berlins zeigt sich somit ein stark differenziertes Bild auf Bezirksebene – sowohl hinsichtlich Kaufkraft, demografischer Entwicklung als auch einzelhandelsrelevanter Infrastruktur.

Der Bezirk Mitte spielt dabei eine herausragende Rolle: Als historisches Zentrum Berlins und bedeutendster Tourismus- und Einzelhandelsstandort konzentrieren sich hier hochwertige internationale Marken, Flagship-Stores und Einkaufszentren (z. B. Mall of Berlin, Alexa). Diese starke Zentralitätsfunktion von Mitte hat aber auch direkte Auswirkungen auf umliegende Bezirke.

Einerseits ist die Anziehungskraft der Einkaufszentren und beliebten Einkaufslagen von Mitte auch in Lichtenberg spürbar. Insbesondere in den höherwertigen Angeboten kommt es z.T. zu starken Kaufkraftabflüssen. In der Folge wirken sich die Kaufkraftabflüsse auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit

von Einzelhandelsbetrieben in Lichtenberg aus, hemmen den qualifizierten Aufbau lokaler Versorgungsstrukturen und beeinflussen die städtebaulichen Qualitäten vor allem im Hauptzentrum, dem Stadtteilzentrum und den ergänzenden Ortsteilzentren. Andererseits profitiert Lichtenberg in demografischer Hinsicht von Spill-Over Effekten. Lichtenberg gehört zu den Berliner Bezirken mit deutlichem Bevölkerungswachstum, vor allem durch Zuzug junger Familien.

Der im Osten Berlins gelegene Bezirk Lichtenberg verfügt über ein weitgehend wohnungsgeprägtes, teils aber auch gewerblich/ industriell geprägtes Stadtbild. Der Einzelhandel ist bislang vorwiegend durch Angebote des täglichen Bedarfs geprägt. Darüber hinaus dominieren niedrigpreisige und discountorientierende Angebote die Versorgungsstrukturen.

Durch die Nähe zu den Berliner Zentrumsbereichskernen und die gute Anbindung (S-Bahn, U-Bahn und Straßenbahn) verlagern sich höherwertige Konsumaktivitäten häufig in Richtung Mitte. Dies führt dazu, dass insbesondere nicht-alltägliche Einkäufe, Gastronomieangebote oder Freizeitsopping eher in Bezirken wie Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg erfolgen. In der Folge entstehen in Lichtenberg strukturelle Herausforderungen: geringere Einzelhandelsumsätze, zunehmender Druck auf lokale Betriebe und eine Verdrängung bestimmter Angebotsformen.

Das birgt Herausforderungen, bietet aber auch Chancen für den Bezirk Lichtenberg. Aufgrund steigender Einwohnendenzahlen, Flächenverfügbarkeit und wachsender Quartiere (z. B. Rummelsburger Bucht) entstehen neue Nachfrageimpulse. Damit verbunden sind Chancen für eine stadtteilbezogene Einzelhandelsentwicklung, die sich stärker an lokalen Bedarfen orientiert, stärker auf Nahversorgung, Aufenthaltsqualität und soziale Infrastruktur setzt und eine eigene Kiezidentität herausbildet.

Darüber hinaus kann jedoch z.T. auch ein Umdenken in der Nutzung der Immobilieneinheit sinnvoll sein, um Leerstände in andere Nutzungen umzuwandeln. Nach Einschätzung der cima werden sich die seit einigen Jahren zu beobachtenden Marktbereinigungsprozesse auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen, d.h. der Einzelhandel wird seine Bestände weiter reduzieren.

Hier kommt es in besonderer Weise darauf an, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass auch zukünftig eine möglichst ausgewogene und wohnortnahe Verteilung der Versorgungslagen sichergestellt werden kann.

Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte von Berlin stellen hierfür ein wirksames Instrument dar, um eine auf die entsprechende Gebietseinheit zugeschnittene Einzelhandelssteuerung zu erreichen. Die bezirklichen Einzelhandelskonzepte verfolgen im Wesentlichen das Ziel, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Hierbei können auch die jeweilige demografische Situation detailliert berücksichtigt werden und nachhaltige Strategien zur Sicherstellung der Nahversorgung entwickelt werden. Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte helfen, die Vielfalt der Einzelhandelsstandorte zu sichern, städtebauliche Qualität zu fördern und die Berliner Zentren als lebendige Lebensräume zu erhalten.

Die Einzelhandelsentwicklung in Berlin kann nur erfolgreich gesteuert werden, wenn die Vielfalt der Bezirke als Chance begriffen wird. Unterschiedliche Bedarfe erfordern maßgeschneiderte Strategien. Eine stärkere Verzahnung von Stadtentwicklung, Einzelhandelssteuerung und sozialer Infrastruktur ist entscheidend, um eine ausgewogene Versorgung, lebendige Kieze und resiliente Wirtschaftsstrukturen zu sichern.

U.a. aus diesen Gründen wurde die cima beauftragt, das ZEK für den Bezirk Lichtenberg von Berlin zu aktualisieren.

4.2 Rahmenbedingungen für den Bezirk Lichtenberg von Berlin

Lichtenberg ist einer von zwölf Berliner Bezirken. Er liegt im nordöstlichen Teil der Stadt und umfasst eine Fläche von rund 52 km². Mit einer Bevölkerungszahl von fast 312.000 Einwohnenden (Stand 2024) liegt die Bevölkerungsdichte bei etwa 6.000 Einwohnenden pro km², was deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegt. Diese hohe Dichte resultiert aus der Vielzahl urban geprägter Quartiere sowie der Mischung aus gründerzeitlichen Stadtstrukturen, Großwohnsiedlungen und wachsender Neubautätigkeit.

Der Bezirk Lichtenberg zeichnet sich durch seine vielfältigen Siedlungsformen aus. Dazu zählen zum einen klassische Gründerzeitquartiere im Süden, zum anderen moderne Großwohnsiedlungen (u.a. in Hohenschönhausen) sowie kleinteilige, durchgrünte Wohnquartiere. Mit dem Tierpark Berlin, dem Landschaftspark Wartenberger Feldmark und dem Landschaftspark Herzberge verfügt Lichtenberg zudem über Grün- und Erholungsflächen.

Lichtenberg grenzt im Westen an die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow, im Osten an Marzahn-Hellersdorf und im Süden an Treptow-Köpenick. Im Norden grenzt der Bezirk an die Brandenburger Gemeinde Ahrensfelde (Landkreis Barnim).

Verkehr und Erreichbarkeit

Lichtenberg verfügt über eine sehr gute verkehrliche Erschließung. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere S-Bahnlinien (u. a. S5, S7, S75, S8, S85), U-Bahn (U5) sowie Straßenbahn- und Busverbindungen sichergestellt. Die Bahnhöfe Lichtenberg, Ostkreuz und Hohenschönhausen dienen zudem als wichtige Umsteigepunkte im Osten Berlins mit Regionalbahn- und Fernverkehrsanschluss.

Wichtige überregionale Straßenverbindungen wie die Frankfurter Allee/ B1 und die Landsberger Allee stellen direkte Wegeverbindungen an den Berliner Außenring (A10) dar. Im Nordwesten des Bezirks ist zudem die B2 als wichtige Verkehrsachse zu nennen.

Regionale Wettbewerbssituation

Vor allem zwischen Lichtenberg und den unmittelbar angrenzenden Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Marzahn-Hellersdorf bestehen etablierte und gewachsene Kaufkraftverflechtungen. Mit dem Kaufpark Eiche befindet sich zudem ein weiterer Wettbewerbsstandort im Berliner Umland (Gemeinde Ahrensfelde).

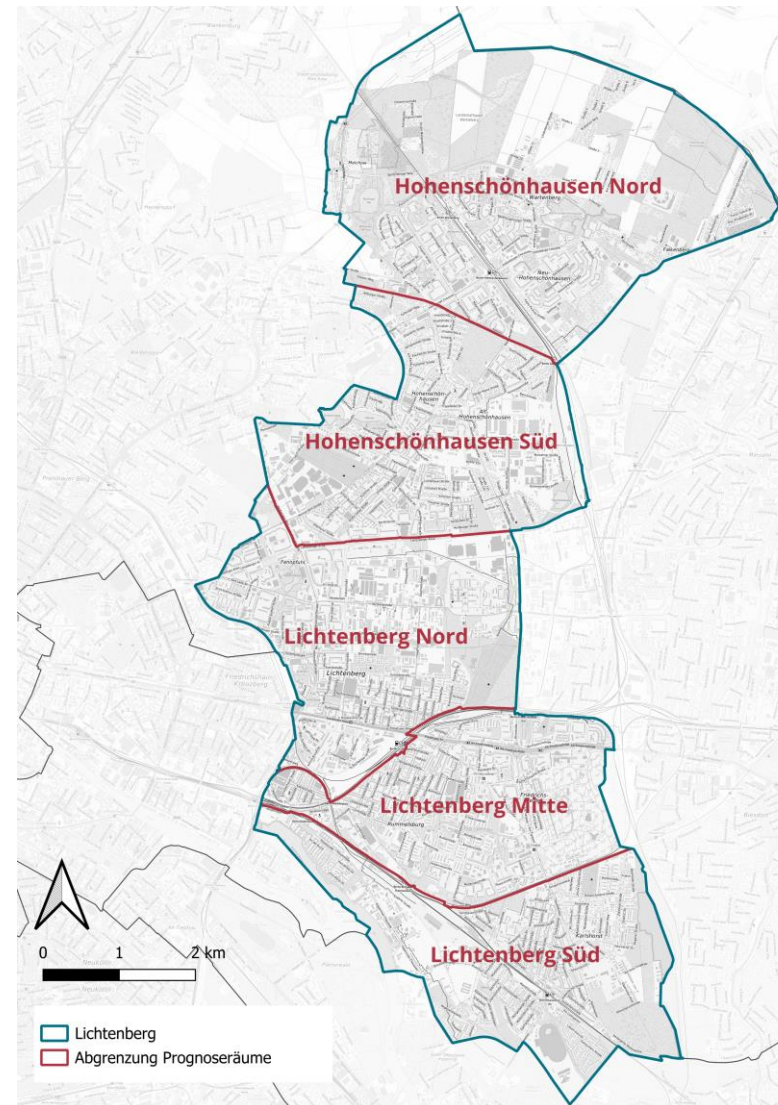
Innerhalb Berlins haben insbesondere die Bereiche Alexanderplatz/ Potsdamer Platz/ Leipziger Platz (Bezirk Mitte) eine relevante Anziehungskraft auf die Menschen im Bezirk Lichtenberg. Auch die Bereiche des Hauptzentrums Frankfurter Allee, die dem Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg zugeordnet werden, sind als bedeutende Wettbewerbsstandorte für den Einzelhandel in Lichtenberg zu sehen. Zudem bestehen bei der Nahversorgung auf kleinräumiger Ebene intensive Austauschbeziehungen zwischen Lichtenberg und den angrenzenden Bezirken und Gemeinden.

Sozialräumliche Gliederung

Administrativ ist der Bezirk Lichtenberg in 13 Bezirksregionen untergliedert. Für Planungs- und Steuerungszwecke werden jedoch nicht die Bezirksregionen, sondern die Prognoseräume herangezogen, welche die Grundlage für kleinräumige Beobachtungen und Planungen demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin bilden. Die insgesamt 13 Bezirksregionen sind zu fünf Prognoseräumen zusammengefasst:

- Prognoseräum Hohenschönhausen Nord: Malchow, Wartenberg und Falkenberg, Neu Hohenschönhausen-Nord, Neu Hohenschönhausen-Süd
- Prognoseräum Hohenschönhausen Süd: Alt Hohenschönhausen-Nord, Alt Hohenschönhausen-Süd
- Prognoseräum Lichtenberg Nord: Fennpfuhl, Alt-Lichtenberg, Frankfurter Allee Süd
- Prognoseräum Lichtenberg Mitte: Neu-Lichtenberg, Friedrichsfelde-Nord, Friedrichsfelde-Süd
- Prognoseräum Lichtenberg Süd: Karlshorst, Rummelsburger Bucht

Abbildung 2: Prognoseräume im Bezirk Lichtenberg



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

4.3 Soziodemografische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehnjahresvergleich (2013 bis 2023) verzeichnete der Bezirk Lichtenberg einen starken **Bevölkerungszuwachs** von rd. 18 % (+ 47.023 Einwohnende). Damit liegt das Bevölkerungswachstum in Lichtenberg deutlich über der Wachstumsrate Berlins (+ 10%).
- Die Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040³ geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Lichtenberg bis zum Jahr 2040 auf etwa 319.000 Personen steigen wird (+ 2 %).

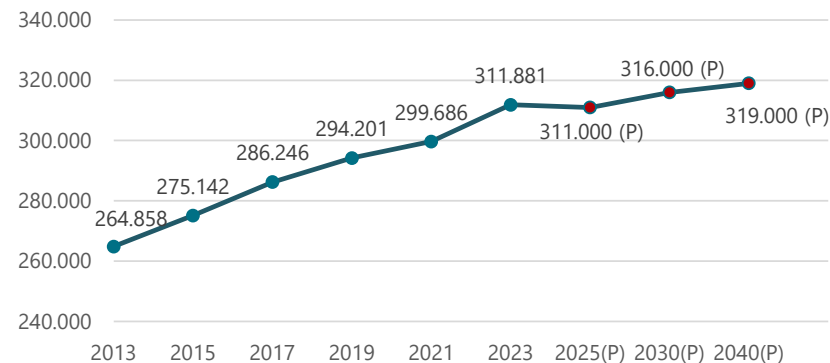
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Lichtenberg

		Bevölkerung Lichtenberg	Veränderung ggü. 2013 in %	Bevölkerung Berlin	Veränderung ggü. 2013 in %
Bevölkerungs- entwicklung	2013	264.858	0%	3.517.424	0%
	2015	275.142	4%	3.610.156	3%
	2017	286.246	8%	3.711.930	6%
	2019	294.201	11%	3.769.495	7%
	2021	299.686	13%	3.775.480	7%
	2023	311.881	18%	3.878.100	10%
' +/- 2013 - 2023		47.023	18%	360.676	10%
		Bevölkerung Lichtenberg	Veränderung ggü. 2023 in %	Bevölkerung Berlin	Veränderung ggü. 2023 in %
prognose	2030(P)	316.000	1%	3.909.000	1%
	2040(P)	319.000	2%	3.963.000	2%
' +/- 2023 - 2040		7.119	2%	84.900	2%

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2025, Prognose: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023

Bearbeitung: cima 2025

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für den Bezirk Lichtenberg 2013 bis 2040



Quellen: Quelle: Amt für Statistik für Berlin Brandenburg 2025, Prognose: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023

Bearbeitung: cima 2025

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Einwohnendenzahlen ist jedoch von deutlich stärkeren Zuwächsen auszugehen als die Prognose der Senatsverwaltung aus dem Jahr 2023 vorausberechnet hat. Bereits zum Jahresbeginn 2024 lag die Zahl der Einwohnenden im Bezirk Lichtenberg über den Prognosewerten für das Jahr 2025.

Für die Fortschreibung des ZEK gehen wir somit davon aus, dass der Bezirk Lichtenberg auch in den kommenden Jahren Bevölkerungszuwächse verzeichnen wird. Dadurch vergrößert sich einerseits die ökonomische Basis für vorhandene Einzelhandelsbetriebe, andererseits entstehen Entwicklungspotenziale für neue, zusätzliche Handelsnutzungen.

Hier wird es in besonderem Maße darauf ankommen müssen, die aus der dynamischen Bevölkerungsentwicklung entstehenden Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels so zu steuern, dass eine nachhaltige Stärkung der

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023

integrierten Einzelhandelslagen und eine möglichst wohnortnahe Verteilung der Nahversorgungsstandorte sichergestellt werden kann.

Insbesondere in den Haupt- und Stadtteilzentren sowie den Ortsteilzentren von Lichtenberg sollten die positiven Impulse aus der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung als Chance für die Ansiedlung neuer und kreativer Nutzungsideen sowie innovativer und nachgefragter Handelsformate (z.B. Vintage und Second-Hand-Angebote, ethnisch orientierte Lebensmittelangebote, fair gehandelte und regional hergestellte Lebensmittelangebote) genutzt werden. Hier gilt es, aktiv die strategischen Weichen für eine resiliente und zukunftsfähige Zentrenentwicklung zu stellen.

Auch die Reduzierung der Leerstände kann einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Zentren und zur Förderung der Attraktivität und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche leisten. Im Einzelfall sollte geprüft werden, ob leerstehende Ladenlokale einer neuen (auch einzelhandelsfernen) Nutzung zugeführt werden können. Sowohl gastronomische Angebote als auch frequenzstarke Dienstleistungsunternehmen können einen Beitrag zur Belebung der Zentren leisten.

Darüber hinaus ist die Sicherung von Nahversorgungsmöglichkeiten in möglichst allen Wohnsiedlungsbereichen von hoher Bedeutung. Der Bezirk Lichtenberg umfasst eine Fläche von rund 52 km²; mehr als 300.000 Menschen leben im Bezirk. Daher ist es wichtig, dass nicht sämtliche Kaufkraft in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen gebunden wird.

Eine Aufgabe für die kommenden Jahre wird es daher sein, gut erreichbare Nahversorgungslagen für möglichst alle Bevölkerungsgruppen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen. Dies bedeutet aber auch, dass die Nahversorgungsstandorte nicht nur auf die Pkw-Kundschaft, sondern insbesondere auch auf Fahrradfahrende, Fußgänger*innen und ÖPNV-Nutzende orientiert sein sollten.

5 Einzelhandelsbestandsanalyse im Bezirk Lichtenberg

5.1 Kaufkraftpotenzial im Bezirk Lichtenberg

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials⁴ erfolgt auf der Basis der aktuellen Einwohnendenzahl (311.881)⁵ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (97,5)⁶. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 6.582 € für das Jahr 2025 zugrunde gelegt, der an das Niveau des Bezirks Lichtenberg von Berlin mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners und einer jeden Einwohnerin des Bezirks Lichtenberg entspricht im Durchschnitt 6.418 €. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz (siehe auch Erläuterungen im Anhang) nur marginal unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Kaufkraftpotenzial von Lichtenberg auf rd. 2 Mrd. €. Davon entfallen 1.099,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Weitere 641,6 Mio. € sind dem zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Berliner Sortimentsliste zuzurechnen. Das Kaufkraftpotenzial in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umfasst 260,0 Mio. €.

Abbildung 5: Kaufkraftpotenzial im Bezirk Lichtenberg in Mio. €

Warengruppen	Bezirk Berlin-Lichtenberg
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	839,6
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, Sanitätsartikel	216,8
Schreibwaren, Bücher, Zeitungen und Zeitschriften	43,5
nahversorgungsrelevanter Bedarf insgesamt	1.099,9
Bekleidung	154,2
Schuhe, Lederwaren	57,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	33,8
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	5,8
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	25,5
Sportartikel (inkl. Sportwaffen), Fahrräder, Campingartikel	90,0
Bettwaren, Heimtextilien	23,4
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto	162,7
Optik	22,2
Uhren/ Schmuck	29,2
Blumen und Topfpflanzen	14,6
Zoo- und Heimtierbedarf	23,1
zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	641,6
Möbel	109,5
Baumarktsortiment, Gartenbedarf	123,5
sonstiger Einzelhandel (hier: Auto- und Motorradzubehör, Sportboote)	27,1
nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	260,0
SUMME	2.001,5
Einwohnende	311.881

Quelle: cima 2025

⁴ Das Kaufkraftpotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung im Bezirk Lichtenberg von Berlin, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁵ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Stand: Januar 2024)

⁶ Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der kleinräumigen Kaufkraftkennziffern auf Ebene der Postleitzahlen der Michael Bauer Research GmbH 2024

5.2 Einzelhandelsstrukturdaten im Bezirk Lichtenberg

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf der vollständigen Einzelhandelsbestandserfassung in der Bundeshauptstadt Berlin in den Jahren 2021/2022, die der cima für die Fortschreibung des ZEK zur Verfügung gestellt wurde. In den zentralen Versorgungsbereichen hat das Analytischen Team der cima im Januar 2025 eine Aktualisierung der relevanten Einzelhandelsbestandsdaten durchgeführt.

Die Analysedaten des Einzelhandels haben somit den Stand: Januar 2025.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Insgesamt sind im Berliner Bezirk Lichtenberg 781 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 311.080 m² vorhanden. Diese Betriebe erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz i.H. von 1.555,8 Mio. €.

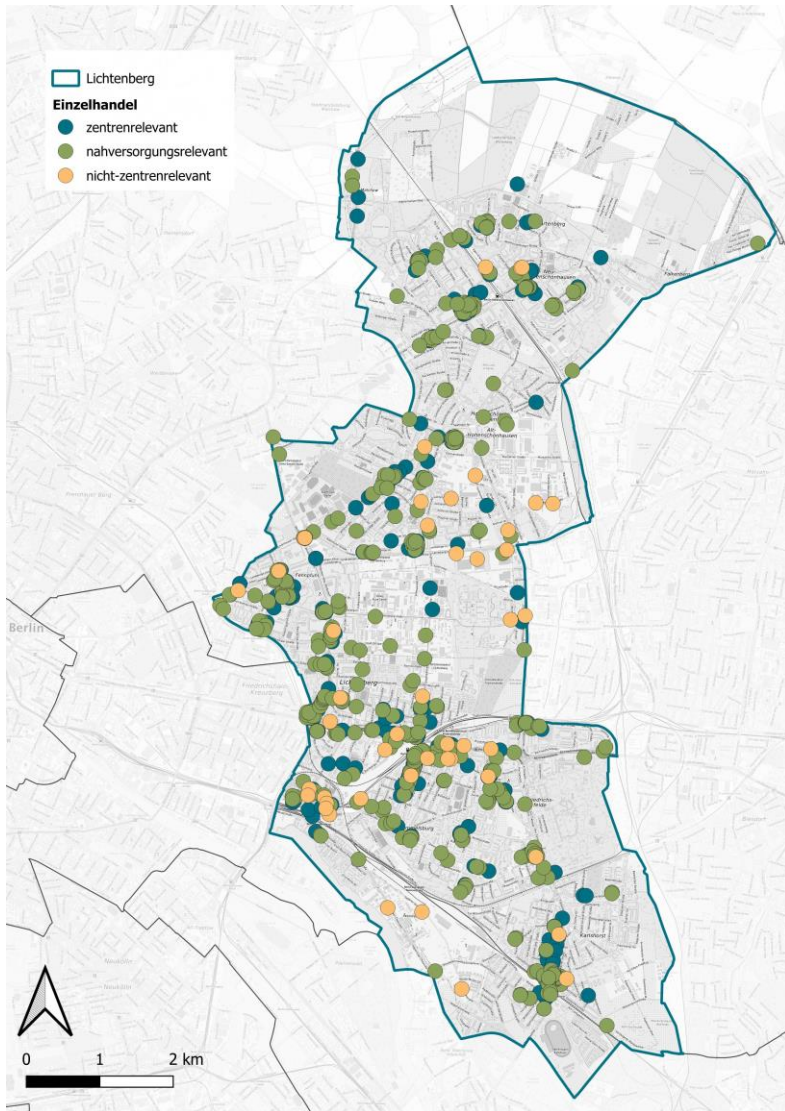
Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abbildung 6 dokumentiert.

Abbildung 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Bezirk Lichtenberg

Warengruppen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	292	101.060	811,2
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, Sanitätsartikel	91	17.295	198,9
Schreibwaren, Bücher, Zeitungen und Zeitschriften	35	4.320	35,6
nahversorgungsrelevanter Bedarf insgesamt	418	122.675	1.045,7
Bekleidung	70	25.630	81,6
Schuhe, Lederwaren	14	4.065	13,8
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	25	18.280	23,0
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	18	13.825	4,6
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	6	2.880	8,2
Sportartikel (inkl. Sportwaffen), Fahrräder, Campingartikel	20	4.120	17,0
Bettwaren, Heimtextilien	5	5.715	14,2
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto	43	12.260	72,5
Optik	21	1.145	9,4
Uhren/ Schmuck	15	535	6,6
Blumen und Topfpflanzen	71	3.945	12,6
Zoo- und Heimtierbedarf	8	3.535	14,5
zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	316	95.935	278,1
Möbel	17	59.895	171,7
Baumarktsortiment, Gartenbedarf	28	31.475	56,0
sonstiger Einzelhandel (hier: Auto- und Motorradzubehör, Sportboote)	2	1.100	4,3
nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	47	92.470	232,0
Einzelhandel insgesamt	781	311.080	1.555,8

Quelle: cima 2025

Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz im Bezirk Lichtenberg



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:

- Die Einzelhandelsstrukturen in Lichtenberg sind stark durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt. Fast 40 % der Verkaufsflächen (122.675 m²) und fast 70 % des Umsatzes (1.045,7 Mio. €) entfallen auf diesen Bereich.
- Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente dominiert die Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren das Angebot. 292 Betriebe bieten dieses Sortiment als Kernsortiment an. Die sortimentspezifische Verkaufsfläche umfasst 101.060 m². Die Betriebe realisieren einen Gesamtumsatz von rd. 811,2 Mio. €.
- Die Sortimente des zentrenrelevanten Bereichs machen rd. 31 % der Verkaufsflächen (95.935 m²) und rd. 18 % des Umsatzes aus.
- In der Warengruppe Bekleidung, dem wichtigsten Leitsortiment der Lichtenberger Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie des Hauptzentrums sind 70 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.630 m² erfasst. Der Verkaufsflächenanteil am gesamten Einzelhandel im Bezirk entspricht nur 8 %. Das Bekleidungsangebot ist im Wesentlichen durch Bekleidungsfilialisten und Textildiscounter geprägt.
- Die Warengruppen Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat und Einrichtungszubehör/ Kunstgegenstände erreichen einen Verkaufsflächenanteil von 6 % bzw. 4 % am gesamten Einzelhandel im Bezirk Lichtenberg. Das sortimentspezifische Angebot entfällt überwiegend auf die niedrigpreisigen Haushaltswarendiscounter und Sonderpostenfachmärkte wie TEDI, ACTION und PEPCO. Das qualitätsorientierte Segment ist kaum vorhanden.
- Der nicht-zentrenrelevante Bereich wird von flächenextensiven Formaten wie Möbelmärkten oder Bau- und Gartenmärkten dominiert. 30 % der Verkaufsflächen entfallen auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel; der Umsatzanteil liegt nur bei rd. 15 % der bezirklichen Einzelhandelsumsätze insgesamt. Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt dabei auf das Möbelsortiment. Die wichtigsten Anbieter sind Möbel Höffner und Ikea an der Landsberger Allee.

5.3 Verkaufsflächendichte im Bezirk Lichtenberg

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Zahl der Einwohnenden stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,47 m² Verkaufsfläche je Einwohnenden (inkl. ländlich geprägte Räume)⁷.

Trotz eines relevanten Zuwachses der Verkaufsflächen im Bezirk seit 2011 liegt die Verkaufsflächendichte in Lichtenberg auch aktuell nur bei 1,00 m² je Einwohnenden und damit deutlich unter den bundesweiten Vergleichswerten und ebenfalls unterhalb des berlinweiten Durchschnittswertes von 1,16 m² Verkaufsfläche je Einwohnenden⁸. Hier wird deutlich, dass der Verkaufsflächenanstieg nicht mit den Bevölkerungszuwächsen Schritt halten konnte.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird gemäß Einzelhandels-erfassung 2021/2022 für die Stadt Berlin ein Durchschnittswert von 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohnenden ermittelt. Mit 0,39 m² je Einwohnenden liegt der Bezirk Lichtenberg somit auch in diesen Sortimenten unter der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Abbildung 8: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg

Prognoseregion	Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten je Einwohnenden in m ²
Hohenschönhausen Nord	0,58	0,31
Hohenschönhausen Süd	1,17	0,51
Lichtenberg Nord	2,12	0,46
Lichtenberg Mitte	0,52	0,41
Lichtenberg Süd	0,31	0,26
Bezirk Lichtenberg	1,00	0,39

Quelle: cima 2025

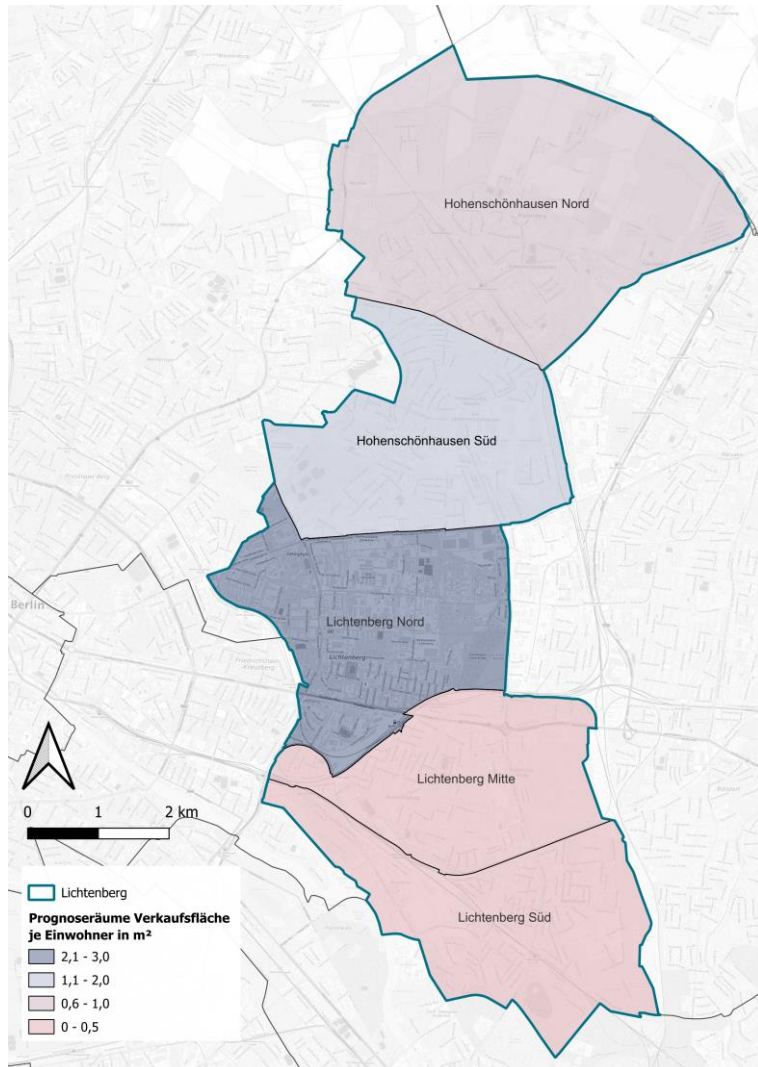
Die Verkaufsflächenwerte je Einwohnenden unterscheiden sich in den Prognosereäumen z.T. sehr deutlich. Der Prognoseraum Lichtenberg Nord verzeichnet die höchsten Verkaufsflächenzahlen je Einwohnenden. Hier sind einerseits die zentralen Versorgungsbereiche Frankfurter Allee (Hauptzentrums des Bezirks Lichtenberg) und der zentrale Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center vorhanden⁹. Andererseits sind die gesamtstädtische Fachmarktagglomeration Landsberger Allee (Ikea, Möbel Höffner, Globus Bau- und Gartenfachmarkt) und der bezirkliche Fachmarktstandort Frankfurter Allee (Obi Bau- und Gartenfachmarkt) innerhalb des Prognoseraums verortet. An zweiter Stelle des Rankings folgt der Prognoseraum Hohenschönhausen Süd; der Prognoseraum ist durch die Ortsteilzentren Landsberger Allee und Hauptstraße geprägt. Darüber hinaus ist in den Zahlen der Bau- und Gartenfachmarkt Hellweg enthalten; der Markt hat zum Jahresbeginn 2026 geschlossen.

⁷ Gesamtverkaufsfläche in Deutschland gemäß HDE-Zahlenspiegel 2023: 124,5 Mio. m²; Einwohnende in Deutschland gemäß Destatis (Stand 30.06.23): 84,6 Mio.

⁸ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2022

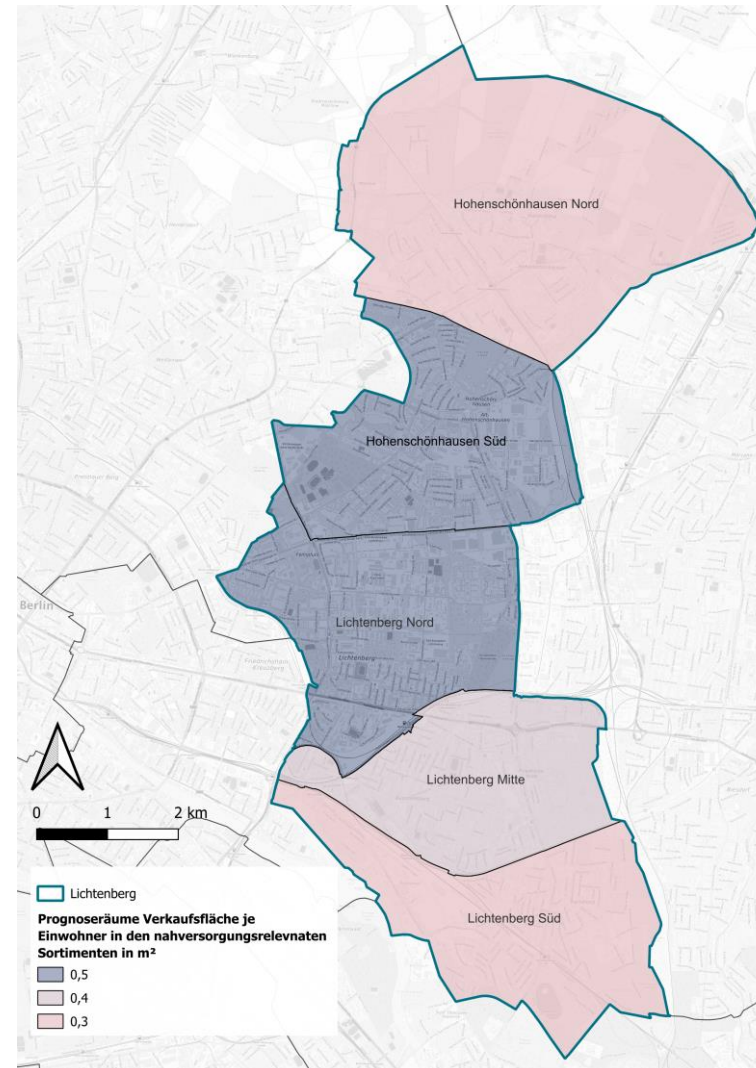
⁹ Ohne das Dong Xuan Center würde die Verkaufsfläche je Einwohnenden in Lichtenberg Nord bei 1,74 m² insgesamt und 0,39 m² in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.

Abbildung 9: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 10: Übersicht der Verkaufsflächendichten im Bezirk Lichtenberg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

5.4 Einzelhandelszentralität im Bezirk Lichtenberg

Die Einzelhandelszentralität beschreibt das Verhältnis der Umsätze im stationären Einzelhandel zu den Kaufkraftpotenzialen für den stationären Einzelhandel. Der Onlinehandel bleibt in dieser Darstellung unberücksichtigt. Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität im Bezirk Lichtenberg von Berlin als adäquat zu bewerten (78). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität jedoch z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse in die weiteren Berliner Bezirke und das nahe gelegene Umland.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelhandelszentralitäten in den einzelnen Warengruppen zeigt die folgende Abbildung 11.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2011 lag der Zentralitätswert bei 63¹⁰, also 15 Punkte unter dem aktuellen Wert. Die höhere Zentralität scheint plausibel, da auch die Verkaufsflächen um mehr als 40 % angestiegen sind.

Abbildung 11: Kaufkraft, Umsatz und Handelszentralität im Bezirk Lichtenberg

Warengruppen	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftvolumen in Mio. €	Handelszentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	811,2	839,6	97
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, Sanitätsartikel	198,9	216,8	92
Schreibwaren, Bücher, Zeitungen und Zeitschriften	35,6	43,5	82
nahversorgungsrelevanter Bedarf insgesamt	1045,7	1.099,9	95
Bekleidung	81,6	154,2	53
Schuhe, Lederwaren	13,8	57,2	24
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	23,0	33,8	68
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	4,6	5,8	80
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	8,2	25,5	32
Sportartikel (inkl. Sportwaffen), Fahrräder, Campingartikel	17,0	90,0	19
Bettwaren, Heimtextilien	14,2	23,4	61
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto	72,5	162,7	45
Optik	9,4	22,2	42
Uhren/ Schmuck	6,6	29,2	23
Blumen und Topfpflanzen	12,6	14,6	87
Zoo- und Heimtierbedarf	14,5	23,1	63
zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	278,1	641,6	43
Möbel	171,7	109,5	157
Baumarktsortiment, Gartenbedarf	56,0	123,5	45
sonstiger Einzelhandel (hier: Auto- und Motorradzubehör, Sportboote)	4,3	27,1	16
nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt	232,0	260,0	89
Einzelhandel insgesamt	1555,8	2.001,5	78

Quelle: cima 2025

¹⁰ sbp - Sozioökonomische Beratung und Planung, ZEK Lichtenberg, 2011

In den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** liegt die Handelszentralität bei 95. In der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wird sogar eine Handelszentralität von 97 erreicht. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 811,2 Mio. € ein Kaufkraftvolumen von 839,6 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen, dass ein sehr gutes Angebotsniveau auf gesamtbezirklicher Ebene vorhanden ist.

In Lichtenberg besteht ein dichtes Netz an Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (z.B. Biolebensmittel, Lebensmittelbetriebe mit einem ethnisch orientierten Warenangebot, Späti/ Kioske) ergänzen das Angebot mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren.

In der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie, Apotheken und Sanitätsartikel signalisiert die Handelszentralität von 92 ebenfalls ein gutes Angebotsniveau. Einem Kaufkraftvolumen von 216,8 Mio. € steht ein Umsatz von rd. 198,9 Mio. € gegenüber. In den zentralen Versorgungsbereichen sind sowohl Drogeriefachmärkte als auch Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden. Parfümerien sind in Lichtenberg nur selten zu finden.

Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften hingegen weist geringere Zentralitätswerte (82) und damit höhere saldierte Kaufkraftabflüsse auf.

Im **zentrenrelevanten Bereich** liegt die Einzelhandelszentralität des stationären Einzelhandels bei 43. Insgesamt bestehen somit deutliche Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Berliner Bezirke. Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel sind hier nicht berücksichtigt.

Dies betrifft u.a. auch die Warengruppe Bekleidung und Wäsche (Einzelhandelszentralität 53). Das Angebot in Lichtenberg ist vor allem durch konsumorientierte und niedrigpreisige Filial- und Fachmarktkonzepte in den zentralen Versorgungsbereichen dominiert. Das qualitätsorientierte Angebot ist eher unterrepräsentiert; Kaufkraftabflüsse u.a. nach Mitte sind die Folge.

Mehr als drei Viertel des Kaufkraftpotenzials in der Branche Schuhe/ Lederwaren müssen heute per Saldo als Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden. Im Ring-Center (Hauptzentrum Frankfurter Allee), im Allee-Center (Ortsteilzentrum Landsberger Allee) und im Lindencenter (Stadtteilzentrum Prerower Platz) sind zwar niedrigpreisige Schuhfachmärkte, aber nur wenige markenorientierte Filialisten und Facheinzelhandelsbetriebe zu finden.

In den Warengruppen Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Einrichtungszubehör/ Kunstgegenstände werden Handelszentralitäten zwischen 68 und 80 erzielt. Das sortimentspezifische Angebot entfällt jedoch in beiden Warengruppen überwiegend auf die niedrigpreisigen Haushaltswarendiscounter und Sonderpostenfachmärkte wie Tedi, Action und Pepco sowie die Randsortimente u.a. in den Möbelhäusern. Das qualitätsorientierte Segment ist kaum vorhanden.

In der Warengruppe Sportartikel, Fahrräder, Campingartikel wird eine geringe Einzelhandelszentralität erreicht (19). Die Angebotsdefizite beziehen sich in erster Linie auf das Sportsegment. Für die Branche Sportartikel ist somit zu prüfen, ob durch gezielte Ergänzungen des vorhandenen Einzelhandelsangebotes die Handelszentralität gesteigert werden kann.

Die Warengruppe Elektroartikel, Leuchten, Unterhaltungselektronik und Foto erreicht eine Handelszentralität von 45. Das vorhandene Angebot wird durch kleinteilige Elektrofachgeschäfte und nur wenige Elektronikfachmärkte (u.a. Medimax an der Frankfurter Allee) geprägt.

In der Branche Uhren und Schmuck ist im Bezirk Lichtenberg ebenfalls nur ein geringes Angebot zu finden; die Einzelhandelszentralität liegt bei 23. In den zentralen Versorgungsbereichen sind sowohl Facheinzelhandelsbetriebe (Juweliere) als auch Filialkonzepte (z.B. BIJOU BRIGITTE) vorhanden.

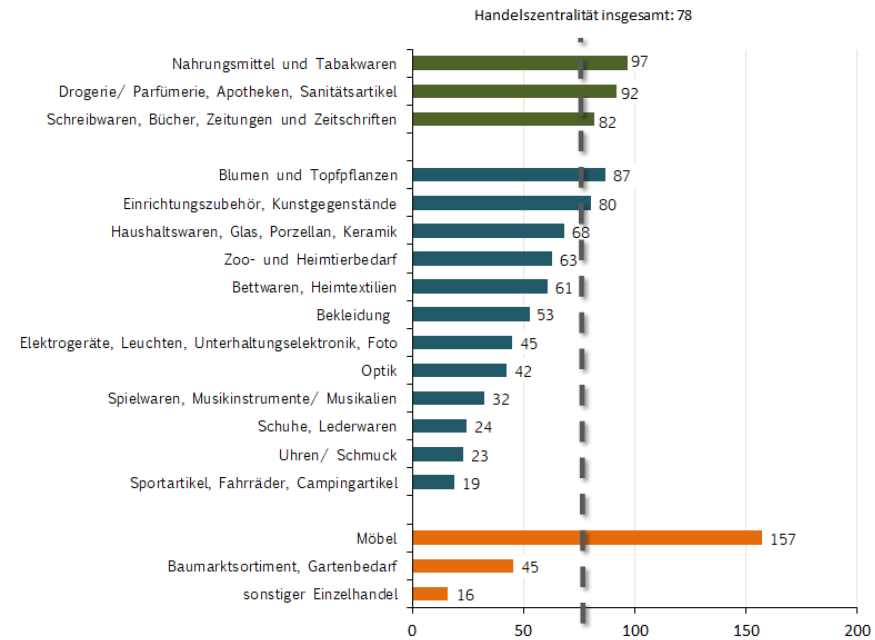
Die Handelszentralität in der Warengruppe Blumen und Topfpflanzen erreicht einen Wert von 87. In Lichtenberg sind zahlreiche Floristen erfasst.

In den Branchen des **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels** wird insgesamt eine sehr gute Handelszentralität erzielt (89); mit Blick auf die warengruppenspezifischen Handelszentralitäten wird jedoch deutlich, dass die Umsatz- und Verkaufsflächendominanz der Möbelhäuser (u.a. Ikea, Möbel Höffner) die Handelszentralität (157) dominieren.

Eine geringe Handelszentralität wird im Segment Baumarktsortiment/ Gartenbedarf erzielt (45). In Lichtenberg sind zwar die flächenintensiven Bau- und Gartenfachmärkte Globus, Obi und Hellweg¹¹ vorhanden. Bezogen auf die Kaufkraft der mehr als 300.000 Einwohnenden ist das Angebot jedoch nicht als ausreichend zu bewerten.

Abbildung 12 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Einzelhandels im Bezirk Lichtenberg von Berlin.

Abbildung 12: Ranking: Handelszentralität im Bezirk Lichtenberg



Quelle: cima 2025

¹¹ Der Hellweg Bau- und Gartenfachmarkt hat an den Betrieb zum Jahresbeginn 2026 aufgegeben.

5.5 Fazit zur Einzelhandelssituation

Das quantitative Einzelhandelsangebot ist sowohl im bundesdeutschen Vergleich als auch im Vergleich mit den weiteren Berliner Bezirken als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohnenden liegt bei 1,00 m² und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Vergleichswert 1,48 m² je Einwohnenden und 1,16 m² je Einwohnenden im Berliner Durchschnitt. Im Vergleich liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer des Berliner Bezirks Lichtenberg mit 97,5 nur knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100. Dies bedeutet, dass ein unterdurchschnittliches Einzelhandelsangebot auf ein durchschnittliches Kaufkraftniveau trifft.

Insgesamt ist die Einzelhandelssituation im Berliner Bezirk Lichtenberg als adäquat zu bewerten. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von heute 78 jedoch Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Bezirke sowie z.T. auch in die Umlandgemeinden. Die Kaufkraftabflüsse basieren in erster Linie auf den Angebotslücken im qualitätsorientierten Einzelhandel. Das wichtigste Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung in Lichtenberg ist somit der Erhalt und die Absicherung der bestehenden Strukturen.

Rechnerische Entwicklungspotenziale bestehen vor allem in den Branchen Sportartikel/ Fahrräder, Uhren/ Schmuck und Schuhe/ Lederwaren. Darüber hinaus sind Gestaltungsspielräume in der Branche Elektroartikel und Unterhaltungselektronik zu beschreiben. Unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypenentwicklung und der Wettbewerbssituation mit dem Online-Handel ist die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes jedoch als unwahrscheinlich zu bezeichnen.

Weitere Entwicklungspotenziale bestehen in der Warengruppe Baumarktsortiment/ Gartenbedarf. Im Sommer 2025 hat der Bau- und Gartenfachmarkt Hellweg den Betrieb aufgegeben. Somit sind aktuell nur zwei Baufachmärkte (Obi, Globus) im Bezirk Lichtenberg vorhanden. Die Handelszentralität liegt nach der Geschäftsaufgabe von Hellweg nur noch bei

33; per Saldo fließen mehr als 80 Mio. € an Wettbewerbsstandorte in den benachbarten Berliner Bezirken ab.

Verbesserungsbedarfe bestehen darüber hinaus im qualitativen Branchenmix: So sind z.B. in der Warengruppe Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik und Einrichtungszubehör/ Kunstgegenstände mehr als 32.000 m² Verkaufsfläche vorhanden; die erfassten Flächen entfallen jedoch im Wesentlichen auf das niedrigpreisige und discountorientierende Segment; das qualitätsorientierte Angebot fehlt fast vollständig.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist für den Bezirk Lichtenberg insgesamt eine sehr gute Versorgungssituation zu beschreiben. In der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind die marktseitigen Grenzen des in Lichtenberg bindbaren Kaufkraftpotentials weitestgehend erreicht. Während Modernisierungen und Anpassungen an die aktuellen Marktbedingungen auch zukünftig möglich sein sollten, ist ein weiteres Gestaltungspotenzial für zusätzliche Lebensmittelmärkte auf Basis der ermittelten Kennzahlen nur in begrenztem Umfang abzuleiten. Perspektivische Neuansiedlungen sollten sich auf Standorte konzentrieren, die weder quantitativ noch qualitativ ausreichend gut versorgt sind (vgl. siehe nachfolgende Ausführungen zur Nahversorgungssituation in den Kap. 6).

Bei einer Betrachtung der verschiedenen Teilräume werden teilweise große Unterschiede in der quantitativen und qualitativen Versorgungssituation deutlich. Nachfolgend wird aus diesem Grund ein Blick auf die aktuelle Nahversorgungssituation in den fünf Prognoseräumen gerichtet (vgl. Ausführungen zur Nahversorgungssituation in den Teilräumen Lichtenbergs in Kap. 7).

6 Nahversorgungssituation im Bezirk Lichtenberg

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels getroffen werden.

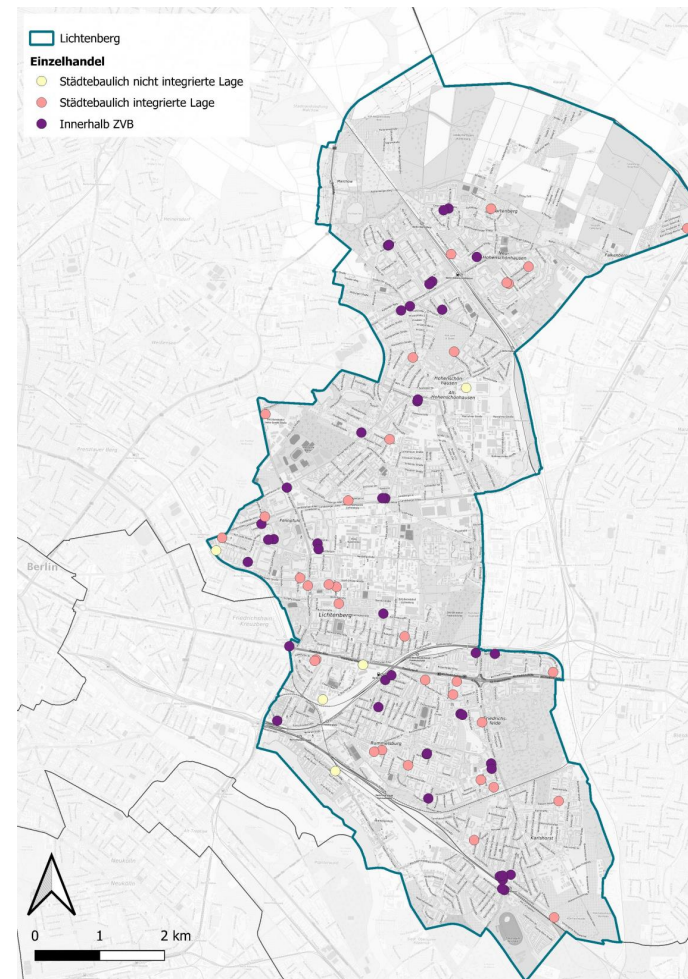
- Der Berliner Bezirk Lichtenberg verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren von 101.060 m²
- Für die Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wird eine Handelszentralität von 97 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 811,2 Mio. € ein lokales Kaufkraftvolumen von 839,6 Mio. € gegenüber.

Die Werte veranschaulichen, dass auf den Gesamtbezirk bezogen keine rechnerischen Angebotsdefizite bestehen und nur z.T. Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Berliner Bezirke sowie Umlandgemeinden bestehen.

Insgesamt sind 83 Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche im Bezirk Lichtenberg erfasst. Davon befinden sich 43 innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und weitere 40 Lebensmittelmärkte sind als ergänzende Nahversorgungsstandorte in integrierter und nicht-integrierter Lage vorhanden.

Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Wochenmärkte, Spätis und kleinere Lebensmittelmärkte ergänzen das Nahversorgungsangebot im Bezirk Lichtenberg.

Abbildung 13: Übersicht Lebensmittelmärkte im Bezirk Lichtenberg



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte im Bezirk verdeutlicht, dass in nahezu allen Wohnsiedlungsbereichen des Berliner Bezirks Lichtenberg flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können.

Als Maßstab für die Bewertung der räumlichen Nahversorgungssituation sind der nachfolgenden Karte die sogenannten **Erreichbarkeitszonen** zu entnehmen. Diese stellen die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte im Bezirk Lichtenberg dar. Personen, die innerhalb einer solchen Erreichbarkeitszone wohnen, können einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen. Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit wird eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten angenommen, was einer Gehwegstrecke zwischen 700 und 1.000 Metern entspricht. Da Distanzen von bis zu 1.000 Metern zum Lebensmittelmarkt jedoch nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden - insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen - verwendet die cima auch für das ZEK Lichtenberg einen Erreichbarkeitszone von 700 Metern als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger. Mobileren Bevölkerungsgruppen sind auch etwas weitere Wege zuzumuten.

Für die Bewohnenden der südöstlichen Wohngebiete von Hohenschönhausen-Süd sind die nächstgelegenen Nahversorger aktuell weiter als 700 m Gehwegstrecke bzw. 10 Minuten entfernt. Die Versorgung der Einwohnenden wird sich jedoch perspektivisch verbessern. Nördlich der Landsberger Allee entsteht im Standortbereich Weiße Taube (potenzielles Nahversorgungszentrum) ein neuer Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung des Wohnumfelds. Des Weiteren wird das Lebensmittelangebot am Hohenschönhauser Tor (Nahversorgungszentrum) perspektivisch verbessert werden. Bauplanungsrechtlich wird die Neuansiedlung eines Lebensmittel-frischemarktes vorbereitet.

Ein weiterer perspektivischer Nahversorgungsstandort befindet sich an der Rhinstraße in Lichtenberg-Nord. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Einwohnenden wird perspektivisch die Realisierung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes an der nördlichen Rhinstraße geplant.¹² An der Rhinstraße wurden rd. 530 Miniapartments für Studierende errichtet; weiterer Wohnungsneubau entsteht zudem im weiteren Umfeld. Die Umsetzung eines neuen Nahversorgungsangebotes dürfte neben der Sicherung der wohnortnahen Versorgungssituation, auch die Versorgungssituation für die Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbegebieten verbessern. Bereits heute bestehen in diesem Bereich sowohl rechnerische (quantitative) als auch räumliche (qualitative) Nahversorgungsdefizite. Die Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation ist eines der wichtigsten Ziele der Fortschreibung des ZEK für den Bezirk Lichtenberg.

Mit dem planerischen Ziel, die wohnortnahe Versorgung für das Quartier Frankfurter Allee Süd sicherzustellen und einen Quartierstreiffpunkt zu entwickeln, wird zudem der Standortbereich Rewe/ Aldi südlich der Frankfurter Allee als potenzielles Nahversorgungszentrum festgelegt. Der neu zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Mauritiuskirchcenter ersetzen.

Das frühere Nahversorgungszentrum Mauritiuskirchcenter ist durch das gleichnamige Handels- und Gewerbeobjekt geprägt, das heute jedoch weitestgehend leer steht. Aufgrund der veralteten Immobilienstruktur ist eine Revitalisierung des Objektes als unwahrscheinlich zu bewerten. Aus diesem Grund umfasst der neu zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen südlich der Frankfurter Allee. Weder das Mauritiuskirchcenter noch der solitäre Nahversorgungsstandort Rewe/ Aldi können allein die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen dem Mauritiuskirchcenter im Westen und dem Verbundstandort

¹² Das ZEK beschreibt die konzeptionellen und planerischen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Nahversorgung im Bezirk Lichtenberg. Die max. Verkaufsflächengröße des neuen Nahversorgungsstandortes sollte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über

einen Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. § 12 BauGB) konkretisiert werden. Die städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte ist sicherzustellen.

Rewe/ Aldi im Osten besteht nicht. Aus Sicht der cima erscheint es nicht nur sinnvoll, sondern auch konsequent, die Planungen zur Realisierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches zu unterstützen.

Im Prognoseraum Lichtenberg-Süd sind sowohl räumliche als auch rechnerische Angebotsdefizite offensichtlich. Hier wird die Entwicklung von drei perspektivischen Nahversorgungszentren vorbereitet (potenzielle Nahversorgungszentren Ostkreuz, Karlshorst-Ost und Blockdammweg). Die Realisierung von zusätzlichen Lebensmittelmärkten könnte sowohl qualitative als auch quantitative Versorgungslücken im südlichen Bezirk schließen.

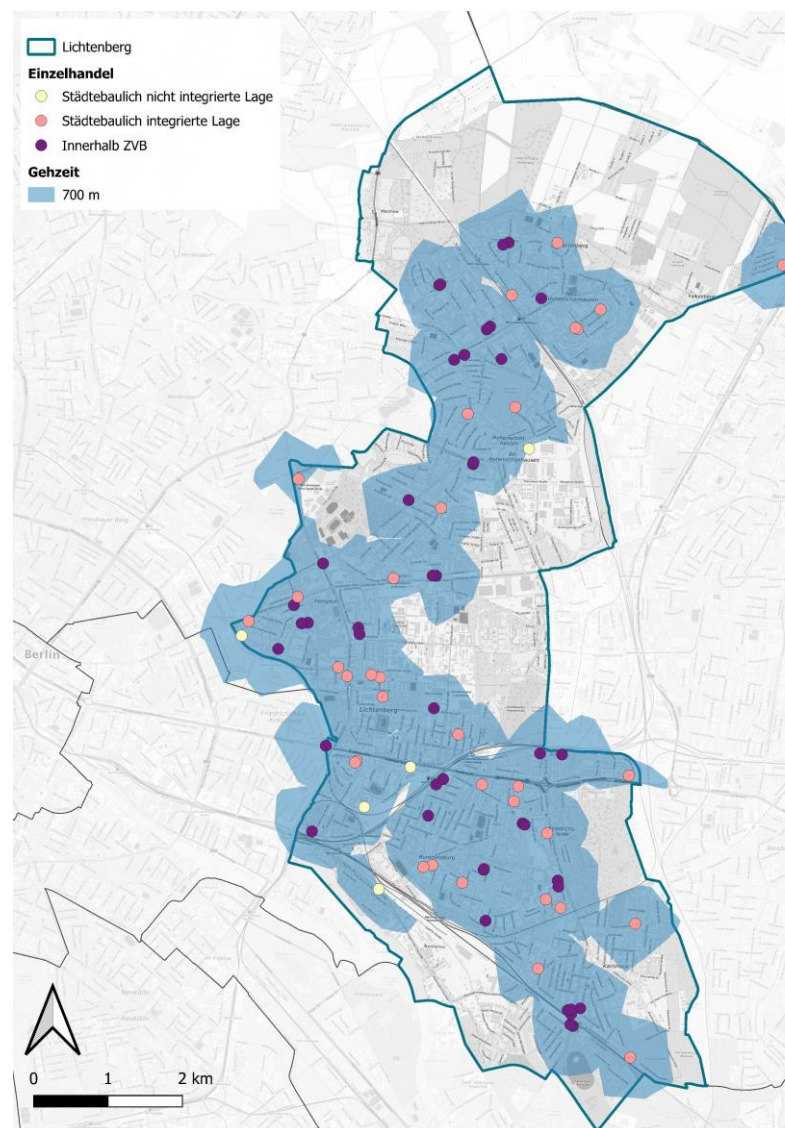
Weiteres Gestaltungspotenzial ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen nur in sehr begrenztem Umfang abzuleiten, sodass ein dringender Handlungsbedarf zur Ansiedlung weiterer Lebensmittelnahversorger entsprechend nicht festgestellt werden kann.

Jede weitere Neuansiedlung von zusätzlichen Lebensmittelmärkten würde eher zu Verdrängungseffekten führen, als dass zusätzlich Kaufkraft in Lichtenberg gebunden werden könnte.

Weitere Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte. Optimierung der Nahversorgung in Lichtenberg heißt zum überwiegenden Teil Standortsicherung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aufgezeigt, dass z.T. eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation mit einem ethnisch orientierten Lebensmittelangebot angestrebt werden sollte.

Abbildung 14: Nahversorgungssituation im Bezirk Lichtenberg



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

7 Nahversorgungssituation in den Teilräumen Lichtenbergs

In Ergänzung zur beschriebenen Nahversorgungssituation im Bezirk Lichtenberg insgesamt, wird nachfolgend ein Blick auf die aktuelle Nahversorgungssituation in den fünf Prognoserräumen gerichtet.

Die kleinräumige Betrachtung der Nahversorgungssituation in den Prognoserräumen ist vor dem Hintergrund der planerisch gewünschten, wohnortnahen Versorgung der Menschen in Lichtenberg mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der zunehmenden Herausforderungen des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

Aus Sicht der cima sollte es das Ziel des Bezirks Lichtenberg sein, dass vorhandene Angebot zu erhalten und nachhaltig abzusichern. Insgesamt liegen die ermittelten Zentralitätskennziffern in den Prognoserräumen zwischen 77 und 110. Angebotsdefizite können auf Basis der vorliegenden Kennzahlen entsprechend nur z.T. identifiziert werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einem Siedlungsraum/ Prognoseraum auch dann ein gutes Nahversorgungsniveau vorliegt, wenn die Handelszentralität in der Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren unter 100 liegt. Dieser Ansatz geht davon aus, dass Konsumenten ihren Lebensmittelbedarf nicht nur bei nächstgelegenen Lebensmittel-frischemärkten und Lebensmitteldiscountern decken, sondern auch Großeinkäufe ergänzend an den SB-Warenhausstandorten z.B. im Victoriacent-ter, an der Frankfurter Allee und an der Hauptstraße erledigen oder Einkäufe bei Fahrten zur Arbeit bzw. Bildungsstätte (Pendelndenverflechtungen) in den Nachbarbezirken tätigen.

Neuansiedlungen sollten somit nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungsqualität erreicht wird. Die bereits formulierten Empfehlungen zur Ergänzung bzw. Nachverdichtung des Nahversorgungsangebotes beschränken sich im Wesentlichen auf den Prognoseraum Lichtenberg-Nord (Neuansiedlung Lebensmittelmarkt an der Rhinstraße, Ausbau des Nahversorgungsangebotes

an der südlichen Frankfurter Allee) und den Prognoseraum Lichtenberg-Süd (Umsetzung der perspektivischen Nahversorgungszentren Ostkreuz, Blockdammweg und Karlshorst-Ost). Ein weiterer perspektivischer Nahversorgungsstandort befindet sich an der Landsberger Allee (Standortbereich Weiße Taube) in Hohenschönhausen-Süd. Mit dem festgesetzten B-Plan XXII-3a besteht Baurecht für Einzelhandel entlang der Schalkauer Straße. Zudem soll das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Hohenschöner Tor durch einen Lebensmittelfrischemarkt ergänzt werden.

7.1 Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Nord

Im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord leben insgesamt 65.337 Einwohner. Der Prognoseraum umfasst die Ortsteile Malchow, Wartenberg und Falkenberg sowie Neu-Hohenschönhausen.

Hohenschönhausen-Nord verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20.470 m². Für die Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wird eine Handelszentralität von 92 ermittelt. Hieraus sind zwar Anpassungsstrategien im Bestand ableitbar (Modernisierungen und moderate Verkaufsflächenerweiterungen), rechnerische Angebotsdefizite für weitere Neuansiedlungen bestehen jedoch nur sehr eingeschränkt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aufgezeigt, dass z.T. eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation mit einem ethnisch orientierten Angebot angestrebt werden sollte.

Insgesamt sind 15 Nahversorgungsbetriebe in Hohenschönhausen-Nord vorhanden; die wichtigsten Nahversorgungsstrukturen sind die Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter in den zentralen Versorgungsbereichen gemäß dieser hier vorgelegten Fortschreibung des ZEK

2025 (Stadtteilzentrum Prerower Platz, Nahversorgungszentren Ribnitzer Straße, Rostocker Straße, Falkenbogen/ Warnitzer Bogen und Mühlengrund).

Das Nahversorgungsangebot der zentralen Versorgungsbereiche wird durch sieben Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter an vier Standorten in integrierter Lage ergänzt.

Abbildung 15: Kenndaten Einzelhandel Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsrelevante Kenndaten Hohenschönhausen Nord	
Anzahl der Betriebe insgesamt	158
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	38.195
Ø Verkaufsflächengröße je Betrieb in m ²	242
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	0,58
Kenndaten nahversorgungsrelevanter Einzelhandel Hohenschönhausen Nord	
Anzahl der Betriebe	73
Verkaufsfläche in m ²	20.470
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	0,31
Anzahl Lebensmitteldiscounter	8
Anzahl Lebensmittelsupermärkte/ SB-Warenhäuser	7
Anzahl ergänzende Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Kioske, Getränkemarkte, Spezialanbieter (Biolebensmittel, Obst- und Gemüse, Feinkost, Anbieter mit ethnischen Hintergrund))	32
Verkaufsfläche je Einwohner in m ² im Lebensmitteleinzelhandel	0,3
Einwohner in Hohenschönhausen Nord	65.337

Quelle: cima 2025

Die Analyse der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord verdeutlicht eine insgesamt gute Nahversorgungssituation. Für die meisten Bewohnenden sind die nächstgelegenen Nahversorger 700 m Gehwegstrecke bzw. 10 Minuten entfernt. Zum Teil dürften jedoch Kaufkraftabflüsse in den Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd und in die Gemeinde Ahrensfelde bestehen.

Die Einwohnenden der Dörfer Malchow und Falkenberg müssen weitere Wege zurücklegen als die idealtypisch angenommenen 10 Minuten.

Fazit: Im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord sollte der Fokus in den kommenden Jahren auf der Bestandssicherung liegen.

Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Nord



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

7.2 Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Süd

Derzeit leben 45.615 Einwohnende im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd. Der Prognoseraum umfasst den Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd sind fünf zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Neben den Ortsteilzentren Hauptstraße und Landsberger Allee sind die zentralen Versorgungsbereiche Hansacenter, Konrad-Wolf-Straße und Hohenschöner Tor in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren definiert.

Der Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 23.140 m². Die Handelszentralität in der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren liegt bei 110. Rechnerische Angebotsdefizite bestehen somit nicht. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel erzielt bereits heute Kaufkraftzuflüsse aus dem nördlich angrenzenden Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord und dem südlich angrenzenden Gebiet von Lichtenberg-Nord. Insbesondere die flächenintensiven Lebensmittelmärkte Kaufland im Storchenhofcenter an der Hauptstraße und Edeka im Hansacenter an der Hansastrasse sind für die Kaufkraftzuflüsse verantwortlich.

In Hohenschönhausen-Süd sind insgesamt 14 Nahversorgungsbetriebe vorhanden. Acht Lebensmittelmärkte sind zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet: Edeka und Lidl befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hansacenter, Kaufland und Aldi sind dem Ortsteilzentrum Hauptstraße zugeordnet. Das Ortsteilzentrum an der Landsberger Allee beherbergt die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi, der Lebensmitteldiscounter NETTO befindet sich im Nahversorgungszentrum Hohenschöner Tor und der Lebensmittelfrischemarkt Rewe findet sich im Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Straße.

Weitere fünf Lebensmitteldiscounter sind als ergänzende Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage vorhanden. Ausschließlich der Lidl Markt an der Gehrenseestraße ist als ein solitärer Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage eingestuft.

Nördlich der Landsberger Allee entsteht im Standortbereich Weiße Taube (potenzielles Nahversorgungszentrum) ein neuer Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung des Wohnumfelds. Des Weiteren wird das Lebensmittelangebot am Hohenschöner Tor (Nahversorgungszentrum) perspektivisch verbessert werden. Bauplanungsrechtlich wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes vorbereitet. Im Osten des zentralen Versorgungsbereiches Hauptstraße (Ortsteilzentrum) können zudem gemäß B-Planentwurf 11-165 bis zu 2.500 m² Einzelhandelsflächen entstehen; darunter auch Flächen für Lebensmitteleinzelhandel.

Abbildung 17: Kenndaten Einzelhandel Hohenschönhausen-Süd

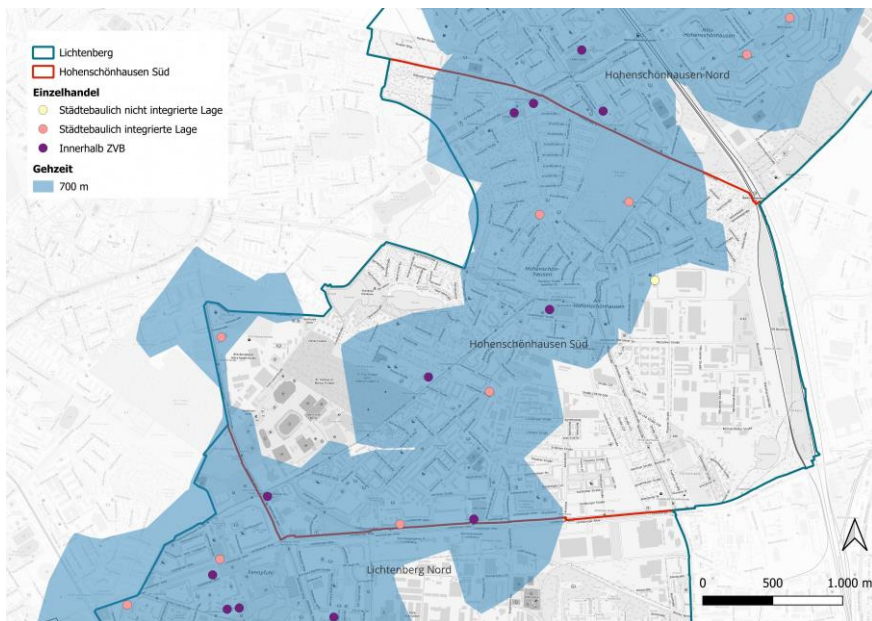
Einzelhandelsrelevante Kenndaten Hohenschönhausen Süd	
Anzahl der Betriebe insgesamt	133
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	53.280
Ø Verkaufsflächengröße je Betrieb in m ²	401
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	1,17
Kenndaten nahversorgungsrelevanter Einzelhandel Hohenschönhausen Süd	
Anzahl der Betriebe	71
Verkaufsfläche in m ²	23.140
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,51
Anzahl Lebensmitteldiscounter	10
Anzahl Lebensmittelsupermärkte/ SB-Warenhäuser	4
Anzahl ergänzende Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Kioske, Getränkemarkte, Spezialanbieter (Biolebensmittel, Obst- und Gemüse, Feinkost, Anbieter mit ethnischen Hintergrund)	39
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ² im Lebensmitteleinzelhandel	0,4
Einwohnende in Hohenschönhausen Süd	45.615

Quelle: cima 2025

Bei einer Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd fällt auf, dass fast alle Wohnsiedlungsbereiche ausreichend „nah“-versorgt sind. Für die Wohnsiedlungsbereiche zwischen der Trefffurter Straße und der Dingelstädter Straße wird sich die Nahversorgungssituation durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schalkauer Straße (Weiße Taube) verbessern. Darüber hinaus sind im nahe gelegenen Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf weitere Nahversorgungsangebote vorhanden.

Zudem müssen die Einwohnenden in den Wohngebieten südlich der Suermondtstraße weitere Wege zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zurücklegen als die idealtypischen 10 Minuten.

Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Hohenschönhausen-Süd



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die CIMA 2025

Fazit: Im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd wird ein ergänzender Nahversorgungsstandort an der Landsberger Allee (perspektivischer zentrale Versorgungsbereich Weiße Taube) umgesetzt. Zudem wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes im Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor vorbereitet.

Darüber hinaus ist der Erhalt und die Sicherung des wohnortnahen Nahversorgungsangebotes von Bedeutung. Modernisierungsabsichten der vorhandenen integrierten Betriebe mit dem Ziel der Standort-sicherung sollten positiv begleitet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aufgezeigt, dass z.T. eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation mit einem ethnisch orientierten Lebensmittelangebot angestrebt werden sollte.

7.3 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Nord

Im Prognoseraum Lichtenberg-Nord leben mehr als 79.000 Menschen. Das Nahversorgungsangebot wird durch Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen Frankfurter Allee (Kaufland, Aldi), Möllendorffpassage/ Roederplatz (Rewe, Nah&Gut), Anton-Saefkow-Platz (Rewe, Norma, Netto), Storkower Bogen (Edeka) und Gotlindestraße (Rewe) geprägt. Das Nahversorgungsangebot wird durch insgesamt 14 Lebensmittelmärkte in integrierter Lage und z.T. nicht-integrierter Lage abgerundet.

Abbildung 19: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsrelevante Kenndaten Lichtenberg Nord	
Anzahl der Betriebe insgesamt	218
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	167.340
Ø Verkaufsflächengröße je Betrieb in m ²	768
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	2,12
Kenndaten nahversorgungsrelevanter Einzelhandel Lichtenberg Nord	
Anzahl der Betriebe	123
Verkaufsfläche in m ²	36.575
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,46
Anzahl Lebensmitteldiscounter	11
Anzahl Lebensmittelsupermärkte/ SB-Warenhäuser	11
Anzahl ergänzende Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Kioske, Getränkemarkte, Spezialanbieter (Biolebensmittel, Obst- und Gemüse, Feinkost, Anbieter mit ethnischen Hintergrund)	64
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ² im Lebensmitteleinzelhandel	0,4
Einwohnende in Lichtenberg Nord	79.031

Quelle: cima 2025

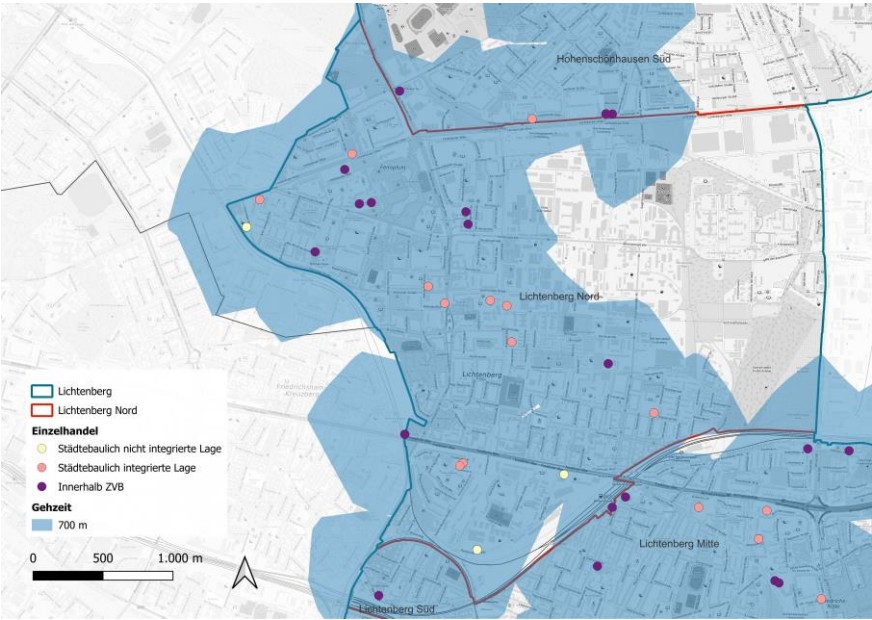
Der Prognoseraum verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel von 36.575 m²; die Verkaufsfläche je Einwohnenden liegt bei 0,46 m² und damit über dem Vergleichswert des Bezirks Lichtenberg von 0,39 m² je Einwohnenden. Hier ist jedoch anzumerken, dass der Kennwert u.a. durch das Dong Xuan Center überzeichnet wird. Das Dong Xuan Center ist ein vorwiegend auf asiatisch orientierte Angebote ausgerichtetes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum (zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center). Aufgrund der sehr spezialisierten Angebotsstruktur übernimmt das Center keine Nahversorgungsfunktion für das Wohnumfeld. Ohne die Verkaufsflächen des Dong Xuan Centers in der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren liegt die Verkaufsfläche je Einwohnenden in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch bei 0,39 m² und damit auf dem Niveau des Bezirks insgesamt.

Die Handelszentralität in der Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren liegt im Prognoseraum Lichtenberg Nord bei 97. Das Angebotsniveau kann damit als angemessen und zufriedenstellend bewertet werden. Gestaltungspotenzial liegt nur begrenzt vor. Durch die projektierte Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes an der nördlichen Rhinstraße dürfte sich die Angebotssituation nicht nur rechnerisch, sondern auch qualitativ weiter verbessern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aufgezeigt, dass z.T. eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation mit einem ethnisch orientierten Angebot angestrebt werden sollte.

Im Prognoseraum Lichtenberg-Nord bestehen zudem Bestrebungen das Nahversorgungszentrum an der Gotlindestraße durch weitere Einzelhandelsneuansiedlungen aufzuwerten. Die ergänzende Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto wird derzeit bauplanungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird die Errichtung eines Stadtplatzes geprüft. Südlich der Frankfurter Allee soll der bestehende Nahversorgungsstandort (Rewe, Aldi) ebenfalls ausgebaut und attraktiviert werden. Der Standort ist als perspektivisch wieder zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Frankfurter Allee Süd ausgewiesen. Darüber hinaus ist die wohnortnahe Versorgungssituation in Lichtenberg-Nord weitestgehend sichergestellt.

Abbildung 20: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Nord



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Fazit: Für Lichtenberg-Nord sollte der Erhalt und die Sicherung des wohnortnahen Nahversorgungsangebotes als wichtigstes Entwicklungsziel formuliert werden. Modernisierungsabsichten der vorhandenen integrierten Betriebe mit dem Ziel der Standortsicherung sollten grundsätzlich gefördert werden. Des Weiteren sollte die beschriebene Umsetzung eines ergänzenden Nahversorgers an der Rhinstraße und die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Gotlindestraße erfolgen. Zudem sollten die planerischen Bemühungen den Nahversorgungsstandort an der Frankfurter Allee Süd durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsneuansiedlungen aufzuwerten, positiv begleitet werden.

7.4 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Mitte

Der Prognoseraum Lichtenberg-Mitte setzt sich aus den Ortsteilen Neu-Lichtenberg sowie Friedrichsfelde Nord und Friedrichsfelde Süd zusammen. Fast 80.000 Menschen leben im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte. Der Prognoseraum verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel von 33.160 m²; die Verkaufsfläche je Einwohnenden liegt bei 0,41 m² und damit leicht über dem Vergleichswert des Bezirks Lichtenberg von 0,39 m² je Einwohnenden.

Für die Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wird eine Handelszentralität von 100 ermittelt. Quantitative Angebotsdefizite bestehen in Lichtenberg-Mitte nicht; Umsatz und Kaufkraft liegen auf einem Niveau.

Abbildung 21: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsrelevante Kenndaten Lichtenberg Mitte	
Anzahl der Betriebe insgesamt	197
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	41.220
Ø Verkaufsflächengröße je Betrieb in m ²	209
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,52
Kenndaten nahversorgungsrelevanter Einzelhandel Lichtenberg Mitte	
Anzahl der Betriebe	106
Verkaufsfläche in m ²	33.160
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,41
Anzahl Lebensmitteldiscounter	11
Anzahl Lebensmittelsupermärkte/ SB-Warenhäuser	11
Anzahl ergänzende Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Kioske, Getränkemarkte, Spezialanbieter (Biolebensmittel, Obst- und Gemüse, Feinkost, Anbieter mit ethnischem Hintergrund)	50
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ² im Lebensmitteleinzelhandel	0,3
Einwohnende in Lichtenberg Mitte	79.994

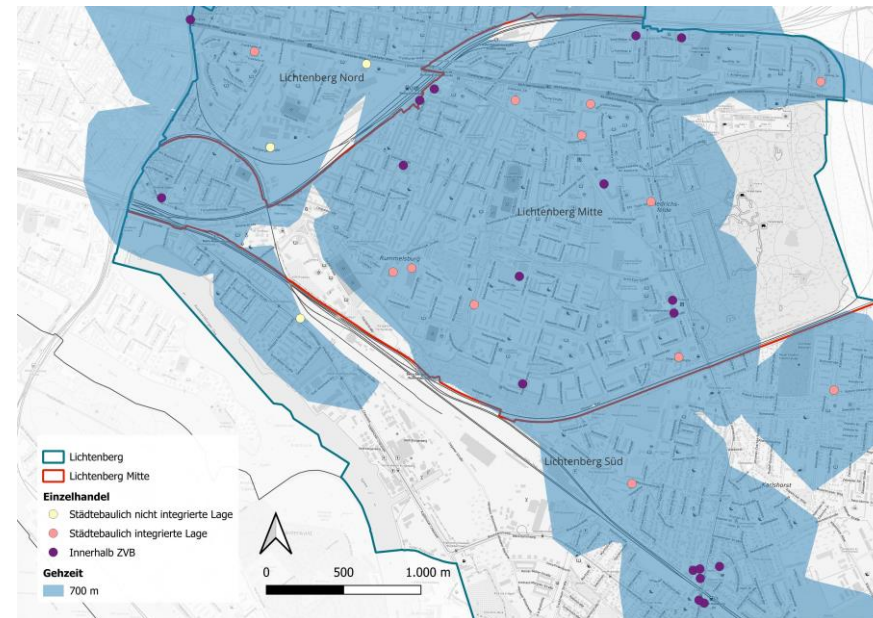
Quelle: cima 2025

Insgesamt sind 22 Nahversorgungsbetriebe im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte vorhanden. 13 Lebensmittelmärkte befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der flächenintensive Lebensmittelmarkt Kaufland ist dem Nahversorgungszentrum Victoriacentrum zugeordnet, der Lebensmittelfrischemarkt Rewe ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Dolgenseecenter. Rewe und Penny befinden sich im Nahversorgungszentrum Volkradpassage. An der Alfred-Kowalke-Straße (Nahversorgungszentrum) sind der Lebensmittelfrischemarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Das Ortsteilzentrum Am Tierpark beherbergt die Lebensmittelmärkte Edeka und Netto. Zudem ist das Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte definiert. Hier sind die Lebensmittelfrischemarkte Rewe und Edeka und der Lebensmitteldiscounter Penny vorhanden. An der Seddiner Straße im Norden von Lichtenberg-Mitte sind die Lebensmittelmärkte Edeka und Penny dem gleichnamigen Nahversorgungszentrum zugeordnet.

Weitere neun Lebensmittelfrischemarkte und Lebensmitteldiscounter sind als ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte zu bewerten.

Die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte ist ausgewogen (siehe Abb. 22).

Abbildung 22: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Mitte



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Fazit: Aktuell sollte der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsangebotes als prioritäres Entwicklungsziel formuliert werden. Die integrierten Standorte sind im Sinne einer zukunftsorientierten Einzelhandelsentwicklung im Bestand zu sichern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aufgezeigt, dass z.T. eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation mit einem ethnisch orientierten Angebot mit Nahrung und Genussmitteln angestrebt werden sollte.

7.5 Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Süd

Lichtenberg-Süd verfügt über eine vergleichsweise geringe Gesamtverkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (9.330 m²). Die Handelszentralität in der Branche Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren liegt bei 77. Einem Einzelhandelsumsatz von 78,3 Mio. € steht ein lokales Kaufkraftvolumen von 101,4 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen für den Prognoseraum Lichtenberg-Süd, dass aktuell rechnerische Angebotsdefizite bestehen und Kaufkraftabflüsse (per Saldo 23,1 Mio. €) verzeichnet werden müssen.

Abbildung 23: Kenndaten Einzelhandel Lichtenberg-Süd

Einzelhandelsrelevante Kenndaten Lichtenberg Süd	
Anzahl der Betriebe insgesamt	75
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	11.045
Ø Verkaufsflächengröße je Betrieb in m ²	147
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,31
Kenndaten nahversorgungsrelevanter Einzelhandel Lichtenberg Süd	
Anzahl der Betriebe	45
Verkaufsfläche in m ²	9.330
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ²	0,26
Anzahl Lebensmitteldiscounter	5
Anzahl Lebensmittelsupermärkte/ SB-Warenhäuser	3
Anzahl ergänzende Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Kioske, Getränkemärkte, Spezialanbieter (Biolebensmittel, Obst- und Gemüse, Feinkost, Anbieter mit ethnischen Hintergrund))	25
Verkaufsfläche je Einwohnenden in m ² im Lebensmitteleinzelhandel	0,2
Einwohnende in Lichtenberg Süd	35.621

Quelle: cima 2025

Insgesamt sind acht Lebensmittelfrischemärkte und Lebensmitteldiscounter sowie zwei Biosupermärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche im Prognoseraum Lichtenberg-Süd vorhanden; das Angebot konzentriert sich insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Karlshorst.

Hier befinden sich der Lebensmittelfrischemarkt Edeka, die Lebensmitteldiscounter Penny, Netto und Aldi und die Biosupermärkte Denns und Bio-company. Der Lebensmitteldiscounter Aldi an der Verlängerte Waldowallee, Edeka an der Marksburgstraße und der Cap Markt an der Robert-Siewert-Straße sind als ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Der Aldi Markt an der Hauptstraße ist als ein Nahversorger in nicht-integrierter Lage zu bewerten. Für den Lebensmittelmarkt gilt Bestandsschutz; der Aldi Markt soll als ein Nahversorger in nicht-integrierter Lage innerhalb des Planungskonzeptes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-10-1 VE erhalten bleiben.

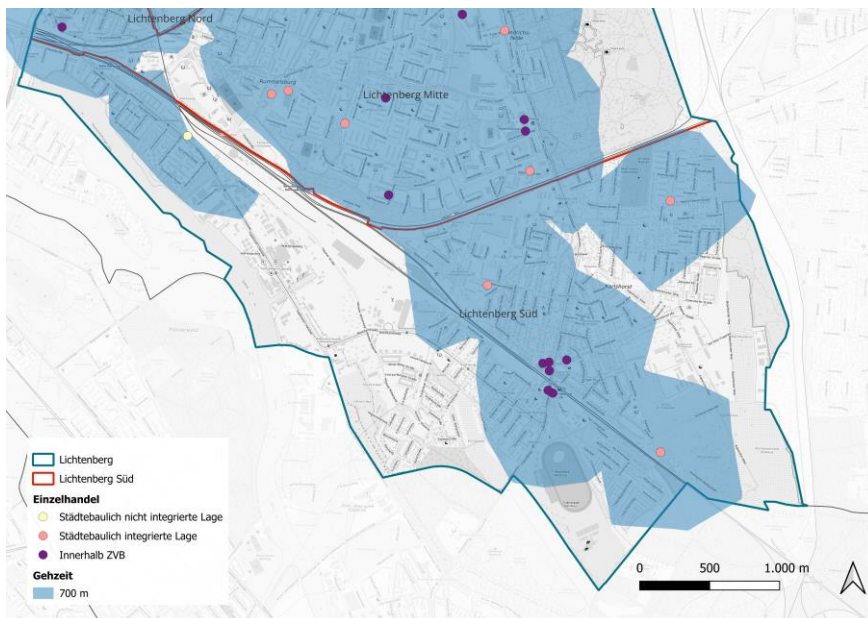
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Nahversorger sind für die südwestlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereiche Angebotslücken offensichtlich. Die Bewohnenden müssen aktuell weitere Wege für ihren Lebensmitteleinkauf zurücklegen als die idealtypisch angenommenen 700 Meter.

Aus diesem Grund wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines Nahversorgungsangebotes am Blockdammweg und im Standortbereich der Köpenicker Allee (Karlshorst Ost) geplant. Sowohl am Blockdammweg als auch an der Köpenicker Allee könnte ein neuer Lebensmittelmarkt die wohnortnahe Versorgungssituation für das Wohnumfeld verbessern. Beide Standorte sind als potenzielle Nahversorgungszentren Bestandteil des Zentren- und Standortkonzeptes für den Bezirk Lichtenberg.

Ein weiteres perspektivisches Nahversorgungszentrum ist am Bahnhof Ostkreuz ausgewiesen.

In Lichtenberg-Süd werden in der näheren Zukunft diverse Modernisierungsmaßnahmen im Lebensmitteleinzelhandel umgesetzt. In diesem Zusammenhang werden einzelne Nahversorgungsstandorte aufgrund der Bauvorhaben zeitweise geschlossen. Im Nahbereich dieser Standorte sind temporäre Versorgungslücken zu erwarten.

Abbildung 24: Nahversorgungssituation in Lichtenberg-Süd



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Fazit: Der Erhalt und die Sicherung des wohnortnahen Nahversorgungsangebotes sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben für den Prognoseraum Lichtenberg-Süd. Modernisierungsabsichten der vorhandenen integrierten Betriebe mit dem Ziel der Standortsicherung sollten grundsätzlich gefördert werden. Des Weiteren sollte die geplante Umsetzung der potenziellen Nahversorgungszentren Ostkreuz, Blockdammweg und Karlshorst Ost (Köpenicker Allee) vorangetrieben werden.

8 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin

8.1 Strategien für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Lichtenberg

Die vorangegangenen Kapitel zur Beschreibung und Bewertung der Einzelhandelssituation im Bezirk Lichtenberg von Berlin haben aufgezeigt, dass der konsequente Schutz, der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auch weiterhin die strategischen Leitideen der Einzelhandelsentwicklung sein sollten.

Wenn es in Lichtenberg gelingt, sich auch zukünftig an diesen strategischen Leitideen zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen und Spielräume an den festgelegten Einzelhandelsstandorten gemäß Zentrenkonzept.

Die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Lichtenberg orientiert sich somit an zwei zentralen Leitgedanken. Beide Leitgedanken stehen gleichwertig nebeneinander und bilden das Fundament für die weiteren Zielsetzungen und Maßnahmen.

Einerseits stehen die **Sicherung und Stärkung lebendiger Zentren** im Fokus. Andererseits soll eine **wohnungsnahe Versorgung für die wachsende Stadt** gewährleistet werden.

Im Unterschied zu den dezentralen Nahversorgungsstandorten und Fachmarktstandorten sind die zentralen Versorgungsbereiche multifunktionale Orte. Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert.

Trotz sinkender Bedeutung bleibt der stationäre Einzelhandel ein wichtiger Faktor für attraktive Zentren. Insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel – Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte – fungiert in vielen Zentren als Frequenzanker. Ein ergänzender Mix aus zentrenrelevantem Einzelhandel beeinflusst zudem die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche positiv und schafft dadurch auch die Voraussetzungen für die Ansiedlungen attraktiver Komplementärnutzungen.

Dieser vielfältige und lebendige Mix lässt sich aber nur erreichen bzw. erhalten, wenn die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen dafür schafft. Das bedeutet, dass Einzelhandelsprojekte auch zukünftig mit den zur Verfügung stehenden bauleitplanerischen Mitteln gezielt auf städtebaulich gewünschte Standorte gelenkt werden. Denn nur Standorte, an denen ein gewichtiger Verkaufsflächenumfang und ein vielfältiger Angebotsmix konzentriert sind, können eine starke Sogkraft auf die potenzielle Kundschaft entfalten. Ein auf viele Standorte verstreutes Einzelhandelsangebot vermag diese Sogkraft nicht zu entfalten.

Zwischen den Zentren soll eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung (primär mit Lebensmittelmärkten) angestrebt werden. Flächendeckend bedeutet in diesem Zusammenhang, dass im Idealfall jeder Einwohner und jede Einwohnerin des Bezirks mindestens einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen kann. Fußläufig ist ein Lebensmittelmarkt dann zu erreichen, wenn er höchstens zehn Gehminuten vom Wohnort entfernt liegt. Das entspricht einer Gehdistanz von bis zu 700 Metern.

8.2 Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Lichtenberg

Die bezirklichen Ziele und Grundsätze der bezirklichen Einzelhandelsentwicklung dienen dazu, die übergeordnete Strategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bezirk planerisch umsetzen zu können. Sie berücksichtigen die übergeordneten Zielaussagen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung des LEP Berlin-Brandenburg (vgl. Kap. 2) sowie die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040.

Darüber hinaus ist auf die „*Lichtenberger Erklärung für eine nachhaltige Entwicklung der Einkaufszentren*“ zu verweisen. Im Sinne dieser Vereinbarung sind die bezirklichen Einkaufszentren nicht als reine Konsumeinrichtungen, sondern als multifunktionale Begegnungs- und Versorgungsstandorte weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang sollen innovative Zwischen- und Nachnutzungskonzepte entwickelt werden.

Die Ziele und Grundsätze dienen als Orientierung für die Einordnung von Einzelhandelsvorhaben bei der stadtplanerischen und politischen Willensbildung. Gleichmaßen machen sie die Beurteilungskriterien transparent und können so bei der Entscheidungsfindung für Projektentwicklungen und Investitionen herangezogen werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Begriffe Ziele und Grundsätze hier konzeptionell zu verstehen sind und nicht mit den Begriffen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung gleichzusetzen sind. Sie haben daher auch keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung. Damit sie diese Bindungswirkung entfalten können, sollte das ZEK als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch beschlossen werden. Darüber hinaus sollten die Ziele und Grundsätze des ZEK 2025 in verbindliches Planungsrecht, also in Bebauungspläne übertragen werden.

Für die Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist somit uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgeblich.

Im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, dem StEP Zentren 2040 und der AV Zentren und Einzelhandel sollen für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Lichtenberg die folgenden stadtentwicklungsplanerischen Ziele gelten:

- **Polyzentralität sichern und entwickeln:** Kurze Wege werden insbesondere in der Versorgung der Menschen mit Gütern und Waren des nahversorgungsrelevanten Bedarfs immer wichtiger, daher ist der Erhalt der lokalen Versorgungsstrukturen in den Quartieren und Prognoserräumen von besonderer Bedeutung. Die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht nur Versorgungsangebote, sondern auch Begegnungsräume und Treffpunkt und leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Wohnstandortes Lichtenberg. Zur Erreichung dieses Zieles bedarf es einer konsequenten Fokussierung der einzelhandelsrelevanten Entwicklungspotenziale auf die Zentren.
- **Funktionsmischung und städtebauliche Qualitäten in den Zentren stärken:** Die Funktion zentraler Versorgungsbereiche wird nicht mehr nur durch Einzelhandelsangebote bestimmt, sondern zunehmend auch durch Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote sowie Aufenthaltsqualität und Stadtgestaltung. Der Erlebniswert der Zentren rückt immer stärker in den Fokus der Menschen und das Miteinander wird wichtiger werden - egal ob bei Veranstaltungen, Märkten, im öffentlichen Raum und bei privaten Angeboten. Der Mischung verschiedener Angebote und dem Frequenzaustausch zwischen den Nutzungen kommt dabei eine besondere Aufgabe zu.
- **Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern:** Durch geeignete Festlegungen sollen die Zentren vor einem Bedeutungsverlust geschützt werden. Zentrale Versorgungsbereiche sollen zu attraktiven Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten ausgebaut werden. Dies lässt sich aber nur erreichen, wenn Einzelhandelsprojekte mit den zur Verfügung stehenden bauleitplanerischen Mitteln gezielt auf städtebaulich gewünschte Standorte gelenkt werden. Es bedarf einer konsequenten Anwendung planungsrechtlicher Instrumente.

Abgeleitet aus den Zielen gelten die folgenden bezirklichen Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:

8.2.1 Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen vorwiegend im Hauptzentrum Frankfurter Allee und im Stadtteilzentrum Prerower Platz liegen. Von ihnen dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen („Vorschädigung“ eines zentralen Versorgungsbereichs).

Auch in den Ortsteilzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich. Die Größe und Betriebsform sollte jedoch in einem adäquaten Verhältnis zur Funktion und zum Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stehen (Kongruenzprinzip).

Zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche umsetzbar, wenn er überwiegend der Gebietsversorgung dient und in ein Wohnquartier integriert ist. Durch die konsequente Nutzung bauplanungsrechtlicher Instrumente soll dennoch auch der kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandel in die Zentren gelenkt werden.

In Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Ausschließlich der Annexhandel ist zulässig, soweit der Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Die Verkaufsfläche des Annexhandels muss der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein und darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

8.2.2 Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen (inkl. der wieder zu entwickelnden und der perspektivischen bzw. potenziellen Nahversorgungszentren) liegen.

Ausnahmen bestehen nur für die ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation sind auch diese Standorte zu sichern und zu erhalten.

In Lichtenberg Nord ist zudem ein perspektivischer Nahversorgungsstandort im Bereich Rhinstraße 49 festgelegt; der geplante Nahversorgungsstandort soll die Versorgungssituation für die umliegenden (neuen) Wohnsiedlungsbereiche verbessern.

Weitere (neue) Nahversorgungsstandorte sind nur zulässig, wenn sie städtebaulich in ein Wohngebiet integriert sind, überwiegend der Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte haben; Drogeriefachmärkte sollen in Beachtung der Vorgaben der Fortschreibung des StEP Zentren nur bis zu einer Verkaufsflächenengröße von 300 m² außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden dürfen.

Für solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage gilt ausschließlich der Bestandsschutz.

In Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Hier ist ausschließlich Annexhandel zulässig, wenn er in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung, Weiterverarbeitung oder Lagerung von Waren steht, die Verkaufsfläche der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

8.2.3 Grundsatz 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten aber z.T. nicht in Zentren integriert werden. Für solche Betriebe dienen die Fachmarktagglomerationen und übergeordneten/ bezirklichen Fachmarktstandorte als Komplementärstandorte.

Folgende Regeln sind zu beachten:

- Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Es dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten (Berücksichtigung der Vorschädigung).
- Das Vorhaben lässt sich städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich einordnen.

8.2.4 Grundsatz 4: Zentrenverträglichkeit

Grundsätzlich ist bei allen relevanten Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, der ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte und der wieder neu zu entwickelnden bzw. potenziellen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Abbildung 25: Umsetzung der Grundsätze

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevantes Hauptsortimente
Hauptzentrum	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung
Stadtteilzentrum	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung	Uneingeschränkte Entwicklung
Ortsteilzentren	Entwicklung mit Nachweis der Verträglichkeit möglich	Entwicklung mit Nachweis der Verträglichkeit möglich	Entwicklung entsprechend und städtebaulicher bauplanungsrechtlicher Situation möglich
Nahversorgungszentren	Keine (großflächige) Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Entwicklung mit Nachweis der Verträglichkeit möglich	Entwicklung entsprechend bauplanungsrechtlicher und städtebaulicher Situation möglich
Sonderzentrum Dong Xuan Center	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Entwicklung entsprechend bauplanungsrechtlicher und städtebaulicher Situation möglich
Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Entwicklung im Bestand mit Nachweis der Verträglichkeit möglich	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)
Solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)
Fachmarktstandorte	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Planungsrechts notwendig)	Umsetzung möglich, wenn die Zentren keine Entwicklungspotenziale bieten

Quelle: cima 2025

Hinweis zur Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels:

Die Fortschreibung des ZEK für den Bezirk Lichtenberg dient in erster Linie als Grundlage für die Bauleitplanung und damit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Das BauGB und die BauNVO nennen keine Verkaufsflächenschwelle, ab der eine Großflächigkeit anzunehmen ist. Im Sinne der Rechtsprechung ist jedoch ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche eine Großflächigkeit anzunehmen.

In Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), Gewerbegebieten (GE) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit in der Regel zulässig.¹³ Der vollständige Ausschluss von Einzelhandel ist zwar mit einer städtebaulichen Begründung (= StEP Zentren mit seinen Steuerungsgrundsätzen, die AV Zentren und Einzelhandel sowie die Entwicklungsgebiete für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) des StEP Wirtschaft 2040, dem ZEK und dem WiKo) möglich, eine Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen z.B. auf 400 m² Verkaufsfläche aber nicht. Nur ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan mit dem Gebietstyp Sondergebiet (SO) ermöglicht eine Detailfestsetzung.

¹³ Im WA nur, wenn der Betrieb der Gebietsversorgung dient

Das Einzelhandelskonzept definiert ausschließlich für die Drogeriefachmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Verkaufsflächenobergrenze von 300 m². Die Planungsgrundlage schafft der StEP Zentren 2040.

8.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg

Die Fortschreibung des ZEK für den Berliner Bezirk Lichtenberg 2025 legt den Fokus auf eine nachhaltige Stadtentwicklung. Der konsequente Schutz, der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sind weiterhin das zentrale Leitmotiv der Einzelhandelsentwicklung.

Wenn es gelingt, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (inkl. gastronomischer Angebote) auszubauen und die städtebauliche Situation zu verbessern sowie attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume zu schaffen, sind die Voraussetzungen für den Erhalt eines zentralen Versorgungsbereiches gegeben.

Was unter einem zentralen Versorgungsbereich zu verstehen ist, hat das Bundesverwaltungsgericht erstmals in einem Urteil im Jahr 2009 definiert. Die Definition wurde seither in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert und kann daher mittlerweile als allgemeingültig betrachtet werden:

„Zentrale Versorgungsbereiche [sind] räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. [...] Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich [...] bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage

oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“. (BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08)

Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat diese Definition übernommen (vgl. Begründung zu Z 2.13 LEP HR 2019) und die AV Zentren und Einzelhandel konkretisieren darüber hinaus die Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche (kurz: Zentren):

„Die Zentren Berlins werden nach ihrer Versorgungsbedeutung in eine hierarchische Zentrenstruktur eingeteilt. Die städtischen Zentren werden im StEP Zentren als Zentrumsbereichskerne, Hauptzentren, Stadtteilzentren und Ortsteilzentren ausgewiesen. [...]“

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ [...] umfasst Zentren unterschiedlicher Stufen, denen eine nicht nur unbedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich zukommt. Als zentrale Versorgungsbereiche gelten in Berlin über die [...] städtischen Zentren hinaus auch Nahversorgungszentren, die der Grundversorgung von Wohngebieten mit Waren und Dienstleistungen dienen. Nahversorgungszentren stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten und sind in der Regel fußläufig erreichbar. [...]“

Die konkrete räumliche Lage und in der Regel parzellenscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit stadtentwicklungsplanerischen Festlegungen in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten [...].“ (AV Zentren und Einzelhandel, Abschnitt 2.2).

Die Fortschreibung des ZEK 2025 orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg aus dem Jahr 2011. Abweichungen resultieren u.a. aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie konkreten räumlichen und funktionalen Gegebenheiten vor Ort.

Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg umfasst die folgende Zentrenstruktur und Hierarchisierung:

- Der zentrale Versorgungsbereich an der Frankfurter Allee ist das **Hauptzentrum** mit gesamtbezirklicher Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst sowohl Gebiete im Bezirk Lichtenberg als auch im westlich angrenzenden Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Insbesondere das Ring Center hat für die Funktion und Entwicklung des Hauptzentrums eine hohe Bedeutung. Aber: Leerstehende Ladenlokale und mindergenutzte Flächen führen z.T. zu einem Trading-down und Attraktivitätsverlust; durch geeignete Festlegungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches soll die Einzelhandelsentwicklung auf das Ring-Center gelenkt werden und das Hauptzentrum vor einem Funktions- und Bedeutungsverlust geschützt werden.
- Das **Stadtteilzentrum** Prerower Platz übernimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion sowie Bedeutung und Wahrnehmbarkeit. Das Stadtteilzentrum ergänzt das Hauptzentrum Frankfurter Allee.
- Die **Ortsteilzentren** Hauptstraße, Landsberger Allee, Anton-Saefkow-Platz, Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg, Am Tierpark und Karlshorst sind lokale Versorgungszentren, die der Nahversorgung dienen und darüber hinaus ein ergänzendes Angebot des vorwiegend zentrenrelevanten Bedarfsbereiches vorhalten. Kurze Wege werden wichtiger, daher ist der Erhalt der lokalen Versorgungsstrukturen in den Quartieren von besonderer Bedeutung.
- Die **Nahversorgungszentren** Rostocker Straße, Ribnitzer Straße, Falkenbogen/ Warnitzer Bogen, Hansacenter, Mühlengrund, Konrad-Wolf-Straße, Hohenschönhauser Tor, Möllendorfstraße/ Roederplatz, Gotlindestraße, Storkower Bogen, Seddiner Straße, Alfred-Kowalke-Straße, Victoriacenter, Volkradpassage und Dolgenseecenter übernehmen fast ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion.

- Der **zentrale Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center** ist neu in das Zentrenkonzept aufgenommen. Ein Vorbild hinsichtlich Art und Umfang des Angebotsmixes, der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Standortes sowie der Einordnung in die Berliner Zentrenhierarchie gibt es nicht. Das Dong Xuan Center ist ein vorwiegend asiatisch geprägter Handels- und Dienstleistungsstandort im Prognoseraum Lichtenberg-Nord. Das Dong Xuan Center ist durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsflächen mit einem zentrenrelevanten Branchenmix sowie Dienstleistungsbetrieben (Kosmetik, Nagelstudio, Reisebüro etc.) und gastronomischen Nutzungen geprägt. Um die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, soll am Standort des Sonderzentrums Dong Xuan Center kein Einzelhandelswachstum erfolgen.

Für die Bewertung, ob ein Standortbereich ein zentraler Versorgungsbereich ist und welcher Hierarchiestufe dieser zuzuweisen ist, wurden die nachfolgende Ausstattungskriterien herangezogen. Die Tabelle (Abb. 26) ist eine Konkretisierung der Liste der Ausstattungsmerkmale aus dem StEP Zentren 2040, die an die Rahmenbedingungen im Bezirk Lichtenberg angepasst wurde. Dabei wurden außerdem die Erfordernisse berücksichtigt, die sich aus dem Strukturwandel im Einzelhandel ergeben, nämlich eine geringere Fokussierung auf quantitative Ausstattungswerte zugunsten qualitativer Ausstattungsmerkmale und insbesondere eine stärkere Berücksichtigung der den Einzelhandel ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen.

Abbildung 26: Ausstattungsmerkmale der Zentrumstypen im Bezirk Lichtenberg

	Nahversorgungszentrum	Ortsteilzentrum	Stadtteilzentrum	Hauptzentrum
Versorgungsfunktion	Quartier/ Wohngebiet	Ortsteil/ Wohngebiet	Bezirk oder Stadtteil (Prognoseraum) / mehrere Ortsteile	Bezirk und angrenzende Bereiche
Branchenmix Einzelhandel	oft nur Nahversorgung	überwiegend Nahversorgung, ergänzend kleinteiliger zentrenrelevanter Branchenmix	zentrenrelevanter Branchenmix, Mischung aus Fachmärkten sowie inhabergeführten und filialisierten Fachgeschäften	vollständiger zentrenrelevanter Branchenmix, Mischung aus Fachmärkten sowie inhabergeführten und filialisierten Fachgeschäften, auch Spezialanbieter
Angebotsqualität Einzelhandel	deutlich nahversorgungsorientiert, Sortimentslücken	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau mit geringer Sortimentstiefe und Angebotslücken	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau	differenziertes Angebotsniveau, Angebote für verschiedene Zielgruppen
Dienstleistungsangebote	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen sowie Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, z.B. Frisör, Kosmetik, Reinigung, Post-/ Paketshop	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen sowie gute Auswahl sonstiger Dienstleistungen (z.B. Reisebüro, Fahrschule, Änderungsschneiderei, Textilreinigung, Maklerbüros)	Mehrere Angebote von Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen sowie differenziertes Angebot sonstiger Dienstleistungen (u.a. auch Anwaltskanzleien, Steuerbüros)	Vielfältiges und differenziertes Angebot von Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen sowie differenziertes Angebot sonstiger Dienstleistungen, zudem Sitz von Firmenvertretungen
Gastronomie	Grundangebot mit einfacher Ausrichtung (z.B. Imbiss, Café Eisdiele, Kneipe/Bar)	Restaurant und ergänzendes Grundangebot	Vielfältiges Angebot mit Restaurants/ Bistros/ Cafés	Vielfältiges Angebot mit Restaurants/ Bistros, ergänzend Beherbergungsbetriebe (Hostels, Hotels)
Öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen, Pflegedienst, ggf. Tagespflege, Beratungs- und Fürsorgeangebote, Bildungsangebote wie Sport- und Freizeitkurse, Schüler*innennachhilfe, Fahrschule	Bezirksverwaltung (z.B. Stadtteilbüro), Polizei, Pflegedienste, Tagespflege, Beratungs- und Fürsorgeangebote, ggf. stationäre Pflegeeinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen, breites Bildungsangebot wie Sport- und Freizeitkurse etc.	Bezirksverwaltung (z.B. Rathaus), Polizei; Wirtschaftsverbände und Interessenvertretungen (z.B. Gewerkschaften, Parteien), Pflegedienste, Tagespflege, Beratungs- und Fürsorgeangebote, ggf. stationäre Pflegeeinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen, breites Bildungsangebot wie Sport- und Freizeitkurse etc.
Kulturelles Angebot	Kaum vorhanden	Fitness- und Sporteinrichtungen, Stadtbücherei/Bibliothek	Fitness- und Sporteinrichtungen, Stadtbücherei/Bibliothek; ggf. Theater/ Kleinkunsthöhne, Kino, Museum	Fitness- und Sporteinrichtungen, Stadtbücherei/ Bibliothek; Theater/Konzertsaal, Kino, Museum
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle, z.T. Anschluss an S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn	Anschluss an das Busnetz, S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn, z.T. regionaler Bahnanschluss, alternative Mobilitätsangebote (Sharing)	Anschluss an das Busnetz, S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn, regionaler Bahnanschluss, alternative Mobilitätsangebote (Sharing)	Anschluss an das Busnetz, S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn, alternative Mobilitätsangebote (Sharing)
Aufenthaltsqualität	Gestaltete Straßenräume und Platzbereiche	Gestaltete Straßenräume und Platzbereiche, durchschnittliche Verweildauer der Besuchenden	Gestaltete Straßenräume und Platzbereiche, durchschnittliche bis hohe Verweildauer der Besuchenden	Gestaltete Straßenräume und Platzbereiche mit entsprechender Anziehungskraft, durchschnittliche bis hohe Verweildauer der Besuchenden
Städtebauliche Situation	erkennbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang; konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder, klimaangepasste Gestaltung			

Quelle: cima 2025 (auf Grundlage von StEP Zentren 2040, Abb. 04)

Weitere Änderungen gegenüber 2011:

Für die vorliegende Fortschreibung des ZEK 2025 wurden alle vorhandenen Zentrumsabgrenzungen und -einordnungen überprüft und neu bewertet. Hierfür wurden die vorhandenen Zentrumsabgrenzungen aus dem ZEK 2011 als Grundlage herangezogen.

Die Fortschreibung des ZEK 2025 trifft für insgesamt fünf ehemalige Nahversorgungszentren (Welsegalerie I und II, Landsberger Allee 219, Siegfriedstraße, Mauritiuskirchcenter) die Empfehlung, diese Standortbereiche nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Voraussetzungen und Kriterien für die Definition zentraler Versorgungsbereiche sind an diesen Standorten nicht erfüllt.

Die ehemaligen Nahversorgungszentren Welsegalerie I und Welsegalerie II befinden sich im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord. Beide Einzelhandelsstandorte verfügen nur über einen sehr eingeschränkten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht, übernehmen diese Standorte nicht. Nach übereinstimmender Einschätzung der Gutachtenden und der örtlichen Fachplanenden kann weder der Standort Welsegalerie I noch Welsegalerie II heute die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches wahrnehmen. Beide Standorte sind als ergänzende Nahversorgungsstandorte definiert.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum an der Landsberger Allee 219 wird dem Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd zugerechnet. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt ausschließlich einen kleinteiligen Netto Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus ist nur ein sehr rudimentärerer Dienstleistungsbesatz vorhanden. Das ehemalige Nahversorgungszentrum befindet sich zudem nur weniger als 200 m vom Ortsteilzentrum Landsberger Allee entfernt. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wird als ergänzender Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Darüber hinaus erfüllt der frühere zentrale Versorgungsbereich Siegfriedstraße im Prognoseraum Lichtenberg-Nord nicht mehr die Voraussetzung für die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums. Der zentrale

Versorgungsbereich ist durch kleinteilige Handels- und Gewerbeflächen geprägt; ein Lebensmittelfrischemarkt und/ oder ein Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer fehlen vollständig.

Bestandteil der Zentrumsabgrenzung waren zudem Bereiche der Frankfurter Allee. Hier ist bis heute ein vielfältiger Handels- und Dienstleistungsmix vorhanden. Um weder den Bewohnenden des Quartiers noch den Gewerbetreibenden an der Frankfurter Allee das Signal zu senden, der Standortbereich hätte stadtentwicklungspolitisch keine Bedeutung mehr, wird das Ortsteilzentrum Weitlingstraße um die Flächen des Bahnhofs Lichtenberg und die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Frankfurter Allee erweitert (vgl. Zentrensteckbriefe).

Darüber hinaus weist das ZEK 2011 den zentralen Versorgungsbereich Mauritiuskirchcenter im Prognoseraum Lichtenberg-Nord aus. Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Mauritiuskirchcenter umfasst einen sehr kompakten Standortbereich.

Mit der Fortschreibung des ZEK 2025 wird die Empfehlung ausgesprochen, das ehemalige Nahversorgungszentrum aufzuheben. Mittlerweile steht das Mauritiuskirchcenter fast vollständig leer; eine geeignete Nachnutzung ist nicht erwartbar. Weder das Mauritiuskirchcenter noch der nahe gelegene Nahversorgungsstandort Rewe/ Aldi können allein die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen dem Mauritiuskirchcenter im Westen und dem Verbundstandort Rewe/ Aldi im Osten besteht darüber hinaus nicht.

Im Umfeld des Nahversorgungsstandortes sind ausschließlich eine Schule, eine Kita und ein Jugendzentrum vorhanden. Diese Nutzungen übernehmen zwar eine ergänzende (auch frequenzbringende) Funktion, gleichzeitig tragen sie jedoch nur sehr eingeschränkt zur Funktion und schlussendlich zur wirtschaftlichen Stabilität des Nahversorgungsstandortes bei.

Nach Einschätzung der cima ist die Verweildauer am Nahversorgungsstandort Frankfurter Allee Süd nur gering. Gastronomische Nutzungen und/ oder kundenorientierte Dienstleistungen (Reisebüro, Fahrschule, Friseur etc.), die weitere Besuchsanlässe schaffen würden, sind hier nicht vor-

handen. Darüber hinaus verfügt der Brunnenplatz über keine ausreichenden städtebaulichen Qualitäten.

Mit dem planerischen Ziel, die wohnortnahe Versorgung für das Quartier südlich der Frankfurter Allee sicherzustellen und einen Quartierstreiffpunkt zu entwickeln, wird der Standortbereich Rewe/ Aldi sowie die umliegenden Flächen als ein neu zu entwickelndes Nahversorgungszentrum „Frankfurter Allee Süd“ festgelegt.

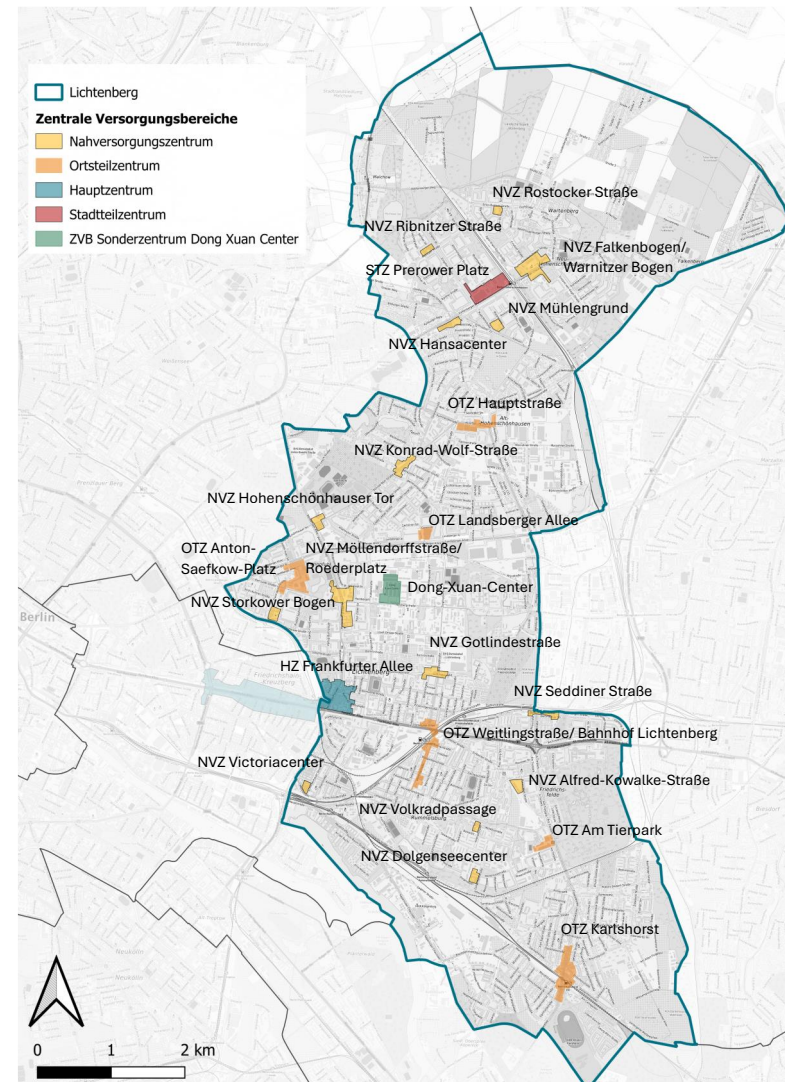
Des Weiteren werden das Ortsteilzentrum Hauptstraße und das Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd aufgrund umfangreicher Wohnungsneubauplanungen räumlich größer abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich Hauptstraße beinhaltet Teilgebiete des B-Planentwurfs 11-165 östlich der Wartenberger Straße. Insgesamt können hier bis zu 2.500 m² Einzelhandelsflächen entstehen.

Das Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor wird ebenfalls neu abgegrenzt. Nördlich der Konrad-Wolf-Straße soll der B-Plan 11-9a ein Urbanes Gebiet festlegen. Hier wird u.a. die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes avisiert. Das Nahversorgungszentrum wird um Teilflächen des B-Planentwurfs erweitert.

Darüber hinaus werden die Nahversorgungszentren Möllendorffpassage/ Roederplatz und Gotlindestraße im Prognoseraum Lichtenberg-Nord neu abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich Möllendorffpassage/ Roederplatz beinhaltet neu den Roederplatz. In diesem Standortbereich befindet sich heute der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Gotlindestraße wird derzeit nur durch wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Aktuell wird die Realisierung eines Stadtplatzes als Begegnungs- und Aufenthaltsfläche südlich der Gotlindestraße geplant. Der zentrale Versorgungsbereich wird um die Flächen des Stadtplatzes erweitert. Das Ziel dieser Entwicklung ist es, neue Treffpunkträume zu schaffen und die Verweildauer im zentralen Versorgungsbereich zu erhöhen.

Abbildung 27: zentrale Versorgungsbereiche in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord

Die Einzelhandelssituation im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord wird durch das Stadtteilzentrum Prerower Platz dominiert. Mit 13.565 m² Verkaufsfläche ist das Stadtteilzentrum einer der bedeutendsten Einzelhandelsstandorte im Bezirk Lichtenberg insgesamt.

Den klaren Einzelhandelsschwerpunkt des Stadtteilzentrums bildet das Einkaufszentrum Lindencenter (u.a. mit Media Markt, Thalia, Douglas, Rossmann, Dm, Rewe und Aldi). Das Einzelhandelsangebotsniveau ist überwiegend konsumig bis discountorientiert, nur vereinzelt sind gehobeneren Einzelhandelsangebote zu finden. Zudem ist ein breites Spektrum an Dienstleistungen, gastronomischer und medizinischer Versorgung, Bibliothek, Kino etc. im Stadtteilzentrum Prerower Platz vorhanden, sodass dem Stadtteilzentrum insgesamt eine umfassendere Versorgungsfunktion bescheinigt werden kann als dem Hauptzentrum Frankfurter Allee.

Darüber hinaus sind im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord vier ergänzende Nahversorgungszentren vorhanden.

Das Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen befindet sich nur rd. 150 m entfernt vom Stadtteilzentrum Prerower Platz, das Einzugsgebiet ist dementsprechend begrenzt. Der wichtigste Frequenzanker ist der neu aufgestellte Lebensmittelmarkt Edeka. Der sehr breite Straßenquerschnitt der Falkenberger Chaussee trennt die Nutzungen am Falkenbogen von den Nutzungen am Warnitzer Bogen.

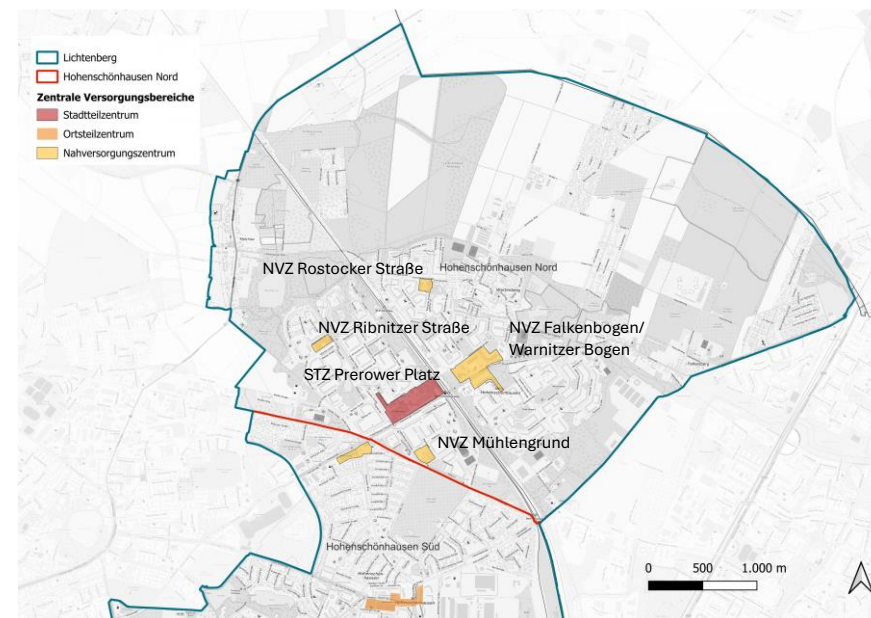
Auch das Nahversorgungszentrum Mühlengrund befindet sich in der Nähe zum Stadtteilzentrum Prerower Platz. Das Nahversorgungszentrum ist der kleinste zentrale Versorgungsbereich im Bezirk Lichtenberg. Hier ist der Lebensmittelfrischemarkt Edeka vorhanden. Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich u.a. über medizinische Versorgungsangebote sowie Begegnungs- und Treffpunkträume.

Die Nahversorgungszentren Rostocker Straße und Ribnitzer Straße übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für das weitestgehend hochverdichtete Wohnumfeld. Das Nahversorgungszentrum Rostocker Straße ist

ein einheitlich geplantes und funktionales Nahversorgungszentrum. Bezogen auf den Einzelhandel dominieren filialisierte Betriebe; Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Penny und zwei Fachmärkte mit einem discountorientierten Einzelhandelsangebot.

Das Nahversorgungszentrum Ribnitzer Straße wird durch das Einkaufszentrum RIZ geprägt. Der außerhalb der RIZ-Passage ansässige Rewe Markt ist modern und leistungsfähig aufgestellt.

Abbildung 28: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 29: Zentrensteckbrief Stadtteilzentrum Prerower Platz

Stadtteilzentrum Prerower Platz in Hohenschönhausen-Nord	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Stadtteilzentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Warnitzer Bogen/ Falkenbogen; 150 m
Lage und Einzugsbereich	- Stadtteilzentrum Prerower Platz übernimmt eine (hauptzentrum-) ergänzende Versorgungsaufgabe mit überörtlicher Bedeutung und Wahrnehmbarkeit und stellt einen wichtigen Anziehungspunkt dar - In der Funktion als Stadtteilzentrum umfasst das Einzugsgebiet den nördlichen Bezirk Lichtenberg (Hohenschönhausen-Nord und Hohenschönhausen-Süd)
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Der zentrale Versorgungsbereich Prerower Platz ist ein sehr kompaktes Stadtteilzentrum - Die südliche Grenze des Stadtteilzentrums verläuft entlang der Falkenberger Chaussee. Im Westen begrenzt die Zingster Straße den zentralen Versorgungsbereich. Im Osten stellt der Berliner Bahnaußenring mit S-Bahntrasse sowohl funktional als auch räumlich die Grenze dar. Im Norden bildet der Prerower Platz die Abgrenzung - Das Lindencenter prägt die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion: Diverse Filialisten und ergänzende Facheinzelhandelsbetriebe sowie gastronomische Angebote und Dienstleistungsnutzungen bestimmen die Attraktivität des Lindencenters - Östlich des Einkaufszentrums befinden sich ein Ärztehaus, eine Aufenthalts- und Begegnungsfläche, ein Kino und der Zirkus Cabuwazi als Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung - Entlang der Zingster Straße sind verschiedene Dienstleister und kleinzeilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden

Zentrale Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum (red)
- Nahversorgungszentrum (yellow)

Einzelhandel

- zentrenrelevant (green)
- nahversorgungsrelevant (light green)
- nicht-zentrenrelevant (orange)

Zentrenergänzende Nutzungen

- Sonstige Nutzungen (purple triangle)

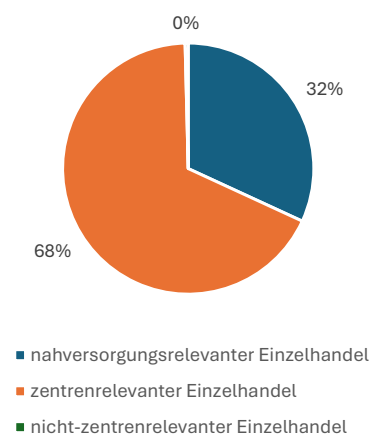
Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit mit vorhandenen Querungsmöglichkeiten der Falkenberger Chaussee; auch für Radfahrende attraktiv durch Radstreifen
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Prerower Platz und S-Bahn-Station/ Regionalbahnhof Hohenschönhausen, weitere Buslinien
Erreichbarkeit MIV	Sehr gute Erreichbarkeit Falkenberger Chaussee; ausreichend Stellplätze im Lindencenter

Stadtteilzentrum Prerower Platz in Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Vollständiger zentrenrelevanter Branchenmix, Mischung aus Fachmärkten sowie inhabergeführten und filialisierten Fachgeschäften, auch Spezialanbieter		
Angebotsniveau	Differenziertes Angebotsniveau für verschiedene Zielgruppen		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 4.340 m ²	Zentrenrelevant 9.175 m ²	Nicht-zentrenrelevant 50 m ²
Magnetbetriebe	Lindencenter mit MediaMarkt, Thalia, Deichmann, TK Maxx, Douglas, Rossmann, DM, Rewe, Aldi, u.a.		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmärkte DM und Rossmann, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Breites Spektrum an Dienstleistungen, gastronomischer und medizinischer Versorgung, Bibliothek, Kino		
Potenziale	Parkplatz- und Brachflächen im Osten des zentralen Versorgungsbereiches; Leerstände im Lindencenter		

71 Einzelhandelsbetriebe; 13.565 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	Gut funktionierendes Einkaufszentrum; hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen wichtigster Einzelhandelsstandort im Bezirk Lichtenberg, zahlreiche Filialisten, Fachmarktkonzepte und Facheinzelhandelsnutzungen prägen die Attraktivität und Anziehungskraft, gutes Spektrum an ergänzenden Freizeitangeboten (u.a. Kino, Gastronomie), öffentliche Einrichtungen, Ärztehaus; hohe Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich
Schwächen	- Wachsende Anzahl an Leerständen im Lindencenter, dadurch Verkaufsflächenrückgang im Vergleich zum ZEK 2011 - Konsumfreie Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen außerhalb des Lindencenters verfügen nicht über ausreichend städtebauliche Qualitäten
Handlungsempfehlungen	Handel: Profilbildung als wichtigste Einkaufsdestination im nördlichen Bezirk Lichtenberg, Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, konsequente Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bezirk und Lenkung u.a. auf das Stadtteilzentrum Prerower Platz - Umsetzung temporärer Zwischennutzungen/ Pop-Up-Aktionen zur Belebung der Leerstände (bspw. Nutzung durch Vereine) - Einbindung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen unterstützen Funktionsmischung: Weiterer Ausbau ergänzender Angebote (Freizeit und Kultur, Gastronomie, öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen) - Ansiedlung frequenzbringender kommerzieller Freizeitnutzungen wird empfohlen, ggf. Umnutzung untergenutzter Einzelhandelsstrukturen, Parkdecks etc. (Vorbild Paddeltennisanlage auf dem obersten Parkdeck des Victoria-Centers) Belebung: Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung im konsumfreien Raum (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente, Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 30: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Rostocker Straße

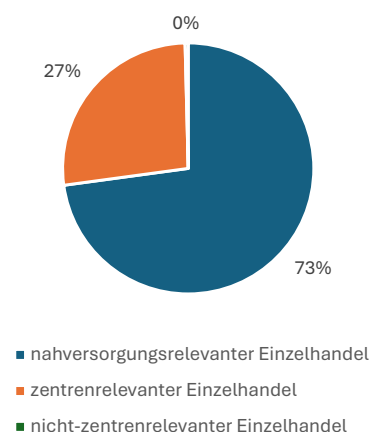


Nahversorgungszentrum Rostocker Straße in Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 2.285 m ²	Zentrenrelevant 840 m ²	Nicht-zentrenrelevant 5 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Penny, Tedi und KiK		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Penny, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Geringer Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden; kaum weitere Nutzungen		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; ggf. gestapelte Nutzungen		

8 Einzelhandelsbetriebe; 3.130 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit entsprechendem Einzugsbereich - Kompaktes und modernes Nahversorgungszentrum mit gutem Angebotsmix; keine leerstehenden oder mindergenutzten Flächen vorhanden, Verkaufsflächenanstieg im Vergleich zum letzten ZEK 2011
Schwächen	- Nahversorgungszentrum mit geringer infrastruktureller Ausstattung - Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch funktionale Einzelhandelsarchitektur mit Stellplatzanlage und monofunktionaler Struktur aus - Geringe Aufenthaltsqualität und wenig Identifikationspunkte
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden <u>Stabilisierung bestehender Betriebe</u> durch Standorterweiterung: „Stapelung“ von Nutzungen, Verlagerung ebenerdiger Kundenparkplätze unter bzw. über die Verkaufsfläche und das Ersetzen eingeschossiger Gebäude durch mehrgeschossige Bauten bei Erweiterungen und Neuansiedlungen - Einbindung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen unterstützen: Ansiedlung Drogeriefachmarkt (ggf. durch Umnutzung zentrenrelevanter Fachmärkte im Bestand) wünschenswert <u>Funktionsmischung</u>: Wenn möglich, Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion - Ggf. Umsetzung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Gewerbetriebe prüfen <u>Belebung</u>: Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung im konsumfreien Raum (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 31: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Ribnitzer Straße

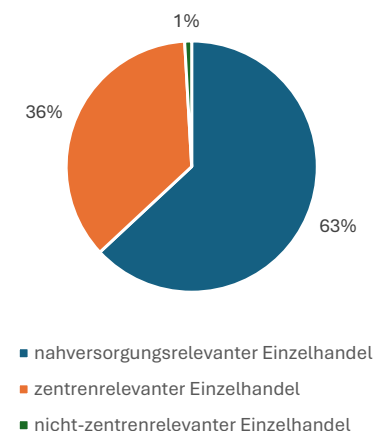


Nahversorgungszentrum Ribnitzer Straße in Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 2.540 m ²	Zentrenrelevant 1.445 m ²	Nicht-zentrenrelevant 35 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Netto Dansk, Tedi und KiK		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Netto Dansk, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Adäquater Besatz an Dienstleitungen und Gastronomie, medizinische Versorgungsstrukturen, Kita vorhanden		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; ggf. gestapelte Nutzungen		

14 Einzelhandelsbetriebe; 4.020 m² Verkaufsfläche

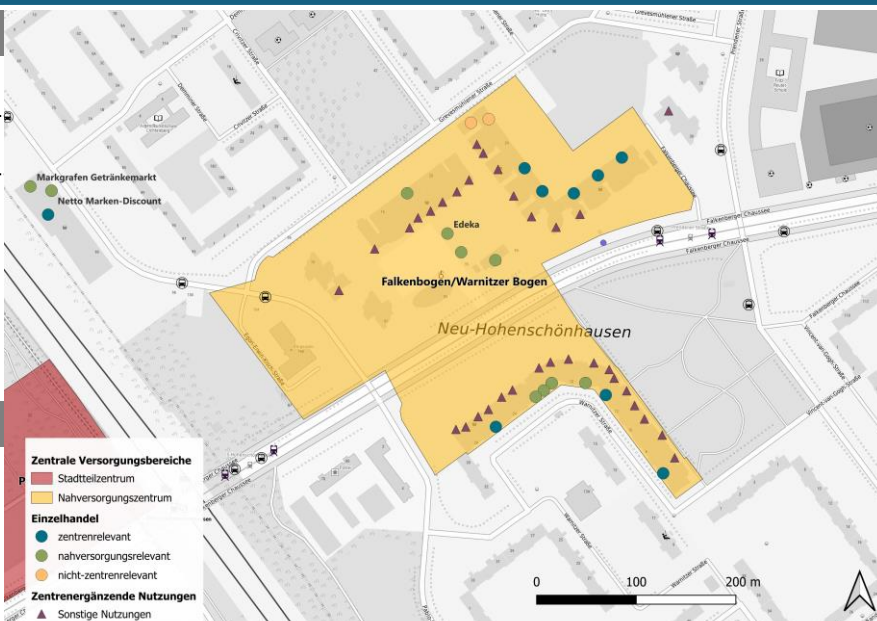


Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit entsprechendem Einzugsbereich - Zentrale Begegnungsfläche mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion - Kompaktes und leistungsstarkes Nahversorgungszentrum mit gutem Angebotsmix; keine mindergenutzten Flächen vorhanden - Verkaufsflächenanstieg im Vergleich zum letzten ZEK 2011
Schwächen	- Nahversorgungszentrum mit geringer infrastruktureller Ausstattung - Zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich durch funktionale Architektur und Struktur aus
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden - Stabilisierung bestehender Betriebe durch Standorterweiterung, ggf. „Stapelung“ von Nutzungen und das Ersetzen eingeschossiger Gebäude durch mehrgeschossige Bauten prüfen, sowohl bei Erweiterungen als auch Neuansiedlungen - Einbindung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen unterstützen - Ansiedlung Drogeriefachmarkt (ggf. durch Umnutzung zentrenrelevanter Fachmärkte im Bestand) wünschenswert <u>Funktionsmischung</u>: Geringer Handlungsbedarf; Einordnung Zentrumsfunktion stärkender und ergänzender Nutzungen - Ggf. Umsetzung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Gewerbetriebe prüfen <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf, Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch gute Frequenzen und Verweildauer aus, wichtig ist der Erhalt der zentralen Begegnungsfläche - Qualitative Weiterentwicklung des öffentlichen Raums, z.B. durch shared space Bereiche mit Bepflanzung und Möblierung

Abbildung 32: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen

Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen in Hohenschönhausen-Nord	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	STZ Prerower Platz; 150 m
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen übernimmt eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld im Osten von Hohenschönhausen-Nord - Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich nördlich der Falkenberger Chaussee. Sowohl im Norden als auch im Süden der Falkenberger Chaussee ist das Wohnumfeld von einem stark verdichteten Wohnungsbau dominiert
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Gewachsenes Nahversorgungszentrum nördlich und südlich der Falkenberger Chaussee - Falkenberger Chaussee mit deutlicher Barrierefunktion; Abschnitte im Süden tragen kaum zur Zentrumsfunktion bei - Nähe zum Stadtteilzentrum Prerower Platz schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums ein - Frequenzbringer ist der moderne und leistungsstarke Lebensmittelfrischemarkt Edeka; weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot - Wochenmarkt mit ergänzender Versorgungsfunktion - Zentrale Aufenthalts- und Begegnungsfläche mit Bäumen, Bänken und Kinderspielgeräten vorhanden - Kirche, Tafel, medizinische Versorgungsangebote, Bürgeramt und Standesamt sind hier zudem zu finden - Südlich der Falkenberger Chaussee nur rudimentärer Einzelhandelsbesatz mit geringer Funktionsmischung, leerstehenden Ladenlokalen



Erreichbarkeit

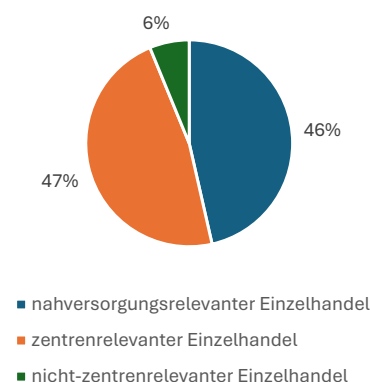
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches, Falkenberger Chaussee mit deutlicher Barrierefunktion, Querungsmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Prenderer Straße, S-Bahn-Station/ Regionalbahnhof Hohenschönhausen, Bushaltestelle Grevesmühlener Straße
Erreichbarkeit MIV	Schienentrasse schränkt MIV-Erreichbarkeit z.T. ein; öffentliche Parkplätze nur eingeschränkt vorhanden

Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen in Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmitteleinzelhandel und Facheinzelhandelsstrukturen prägen die Versorgungsfunktion; darüber hinaus ergänzende Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevanter Facheinzelhandel		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.530 m ²	Zentrenrelevant 1.560 m ²	Nicht-zentrenrelevant 205 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, Fahrradfachgeschäft Zweirad Profi, Babykaufhaus Firlifanz		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Edeka, Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Wochenmarkt		
Ergänzende Nutzungen	Ausreichendes Spektrum an Dienstleistungen, gastronomischer und medizinischer Versorgung, Kirche, Tafel, Bürgerzentrum und Standesamt		
Potenziale	Leerstände in der Erdgeschosszone des Warnitzer Bogen		

21 Einzelhandelsbetriebe; 3.295 m² Verkaufsfläche

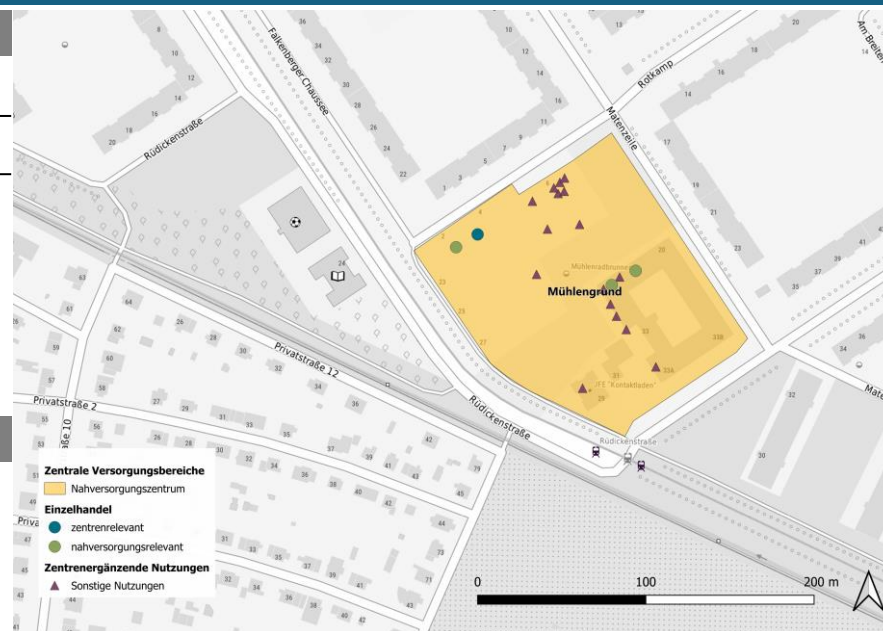


Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Standort mit wichtiger Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld, Lagequalität wird durch die Straßenbahnhaltestelle unterstützt - Moderner Einzelhandelsstandort nördlich der Falkenberger Chaussee mit gutem Angebotsmix
Schwächen	- Keine angemessene städtebauliche, gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den Nutzungen nördlich und südlich der Falkenberger Chaussee, städtebauliche Einbindung in das Umfeld begrenzt - Nutzungen in der Erdgeschosszone des Warnitzer Bogens mit Erosionserscheinungen, kein Magnetbetrieb - Geringe Angebotsbreite, wenig ergänzende Nutzungen, Ansiedlung weiterer Nutzungen für stabiles Nahversorgungszentrum im Süden notwendig - Schwache Position gegenüber nahe gelegenen Stadtteilzentrum Prerower Platz; dort ist in den meisten Sortimenten breiteres und attraktiveres Angebot vorhanden
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Perspektivisch könnte Modernisierung/ Revitalisierung des Nahversorgungszentrums notwendig werden - Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch Lückenschließung innerhalb der Zentrumsabgrenzung (Drogeriefachmarkt, Lebensmitteldiscounter), Aufwertung/ Ergänzung bestehender Betriebe, Nachnutzung von Leerständen - Abgrenzung des Nahversorgungszentrums abhängig von Nutzungsmix im Süden bei der nächsten Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüfen <u>Funktionsmischung</u>: Einbindung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Norden und insbesondere im Süden unterstützen - Ansiedlung kultureller, sozialwirtschaftlicher Nutzungen, Freizeitangebote <u>Belebung</u>: Maßnahmen zum Frequenzaustausch zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich umsetzen (z.B. Beschilderung)

Abbildung 33: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Mühlengrund

Nahversorgungszentrum Mühlengrund in Hohenschönhausen-Nord	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	STZ Prerower Platz; 450 m
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum Mühlengrund ist der kleinste zentrale Versorgungsbereich im Bezirk Lichtenberg - Das wieder neu entstandene Versorgungszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für das stark verdichtete Wohnumfeld - Aufgrund der geringen Angebotsstrukturen dürfte das Nahversorgungszentrum in einer relevanten Konkurrenzsituation mit dem Stadtteilzentrum stehen
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich südlich des Rotkamp und westlich der Matenzeile; im Süden und Westen wird das Nahversorgungszentrum durch die Rüdickenstraße bzw. die Straßenbahntrasse begrenzt - Kompaktes kleines Nahversorgungszentrum mit nur wenigen ergänzenden Nutzungen - Auch bezogen auf den Einzelhandel nur begrenztes Angebot; Frequenzbringer ist der Lebensmittelfrischemarkt Edeka - Weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot - In zentraler Lage befindet sich eine Aufenthaltsfläche mit Treffpunktfunktion - Ein Ärztehaus und eine Jugendfreizeiteinrichtung unterstreicht die Versorgungsfunktion - Der zentrale Versorgungsbereich ist sowohl funktional als auch städtebaulich modern aufgestellt - Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus Unterlagerungen von mehrgeschossigen Wohnblöcken



Erreichbarkeit

Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches, Wegebeziehungen und Radverkehrsbedingungen insgesamt attraktiv
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Rüdickenstraße
Erreichbarkeit MIV	Erreichbarkeit aus dem engeren Einzugsbereich gut; ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und auf Wohngrundstücken vorhanden Überörtliche Erreichbarkeit nicht optimal, keine ausgeprägte Fernwirkung und Sichtbarkeit

Nahversorgungszentrum Mühlengrund in Hohenschönhausen-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Edeka Markt prägt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches; darüber hinaus nur wenige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen; Ärztehaus mit überörtlicher Versorgungsfunktion		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.220 m ²	Zentrenrelevant 50 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, Ärztehaus		
Nahversorgung	Lebensmittelfrischemarkt Edeka, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Geringer Besatz an Dienstleitungen und Gastronomie vorhanden; medizinische Versorgungsstrukturen mit überörtlicher Bedeutung, Jugendfreizeiteinrichtung		
Potenziale	Verbreiterung des Nahversorgungsangebotes und Aufnahme ergänzender Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur sinnvoll		

4 Einzelhandelsbetriebe; 1.270 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit eingeschränktem Einzugsbereich - Kompaktes und modernes Nahversorgungszentrum; keine Leerstände oder mindergenutzte Flächen vorhanden - Lebensmittelfrischemarkt Edeka verfügt über eine moderne und zeitgemäße Außen- und Innenerscheinung sowie leistungsfähige Ladengröße
Schwächen	- Nahversorgungszentrum mit eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung - Für ein Nahversorgungszentrum nur geringe Angebotsbreite im Einzelhandel und nur sehr eingeschränktes Angebot an ergänzenden Dienstleistungen oder anderen frequenzbringenden Nutzungen - Schwache Position gegenüber breiter aufgestellten Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungsstandorten im Nahbereich
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Geringer Handlungsbedarf; kaum Flächen für Neuentwicklungen - Wunsch aus der Öffentlichkeit: Lebensmitteldiscounter, Wochenmarkt <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion - Einstufung als Nahversorgungszentrum abhängig vom Nutzungsmix; bei nächster Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüfen <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf, ggf. mehr Sitzmöbel und Begrünung, um die Verweildauer im zentralen Versorgungsbereich zu erhöhen

8.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd

Die Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd wird durch zwei Ortsteilzentren geprägt.

Das Ortsteilzentrum Hauptstraße lässt sich in zwei Bereiche unterteilen: Westlich der Wartenberger Straße dominiert das bestehende Einkaufszentrum Storchenhofcenter den zentralen Versorgungsbereich, östlich der Wartenberger Straße soll mittelfristig eine Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen (MU-Gebiet) entstehen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist am B-Planentwurf 11-165 orientiert und beinhaltet den „Stadtplatz“ inkl. der umrahmenden Bebauung sowie die nördlich geplante Bebauung. Insgesamt können bis zu 2.500 m² Einzelhandelsflächen entstehen. Der zentrale Versorgungsbereich wird entsprechend neu abgegrenzt.

Südlich des Ortsteilzentrums befindet sich der Bebauungsplan 11-191 in der Aufstellung. Geplant ist die Umnutzung von etwa einem Drittel bisher gewerblich genutzter Flächen zu Wohnen, was einer Fläche von ca. neun Hektar entspricht. Etwa 2.000 Wohneinheiten könnten hier langfristig entstehen und zusätzliche Bedarfe für den Einzelhandel erzeugen.

Das Ortsteilzentrum Landsberger Allee zeichnet sich durch vielfältige Nutzungs-/Versorgungsstrukturen aus. Das Allee-Center prägt die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion. Hier sind diverse Filialisten und Facheinzelhandelsbetriebe sowie gastronomische Angebote und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Treffpunkte und Begegnungsräume sind sowohl innerhalb des Allee-Centers als auch in den Außenbereichen zu finden.

Darüber hinaus sind im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd drei ergänzende Nahversorgungszentren festgelegt.

Das Nahversorgungszentrum Hansacenter befindet sich an der Grenze zum benachbarten Prognoseraum Hohenschönhausen-Nord. Das Nahversorgungszentrum übernimmt damit nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche von Hohenschönhausen-Süd, sondern auch von Hohenschönhausen-Nord. Das Hansacenter weist groß-

formatige Strukturen auf, die sich auch im Einzelhandelsbesatz widerspiegeln: Ankernutzungen sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka und das flächenintensive Bekleidungskaufhaus Modepark Röther.

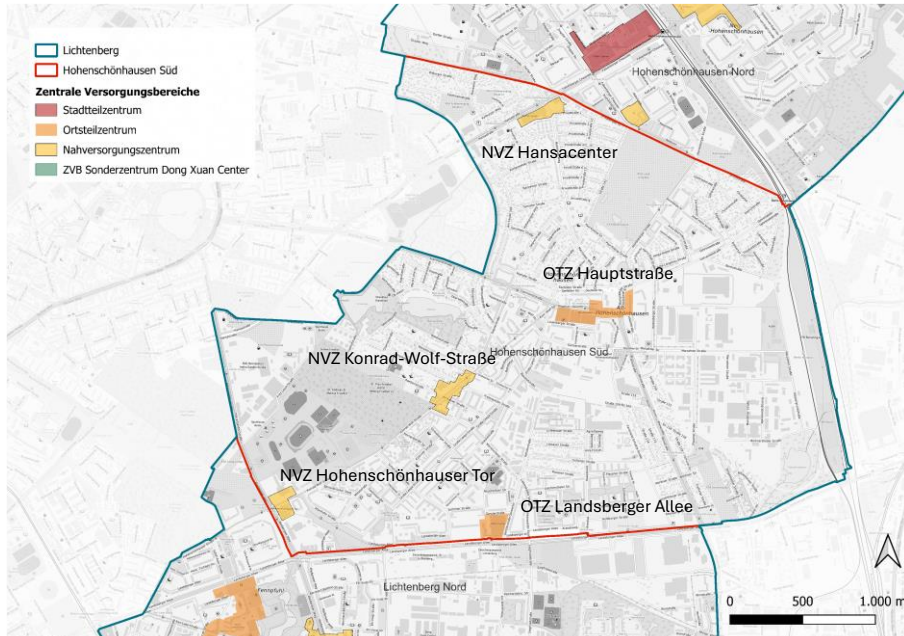
Für die Grundstücke im Kreuzungsbereich Hansastraße/ Darßer Straße/ Malchower Weg wird unter Einbindung der Grundstückseigentümer*innen eine Bebauung entsprechend der festgesetzten bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit einer Mischgebietsnutzung angestrebt.

Im Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Straße sind mehrere kleinteilige Fachgeschäfte ansässig, die den Standort zu einem lebendigen Mittelpunkt für die umliegenden Wohngebiete machen (u.a. Bücher, Optik, Fahrräder, Floristik, Apotheke, Bäckerei). Der Lebensmittelfrischemarkt Rewe ist modern und leistungsfähig aufgestellt.

Das Nahversorgungszentrum Hohenschönhausener Tor wird ebenfalls neu abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich ist aktuell durch leerstehende und konsumfreie Handels- und Gewerbeflächen geprägt (darunter auch produzierendes Gewerbe). Derzeit ist hier u.a. ein Netto Markt vorhanden.

Derzeit wird nördlich der Konrad-Wolf-Straße ein neuer B-Plan aufgestellt. Der B-Plan 11-9a soll ein Urbanes Gebiet festlegen. Das Nahversorgungszentrum wird um Teilflächen des Geltungsbereiches (B-Planentwurf 11-9a) erweitert. Um die Nahversorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen, wird hier die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes avisiert. Der Standortbereich Hohenschönhausener Tor kann damit perspektivisch wieder als ein vollwertiges Nahversorgungszentrum bezeichnet werden. Der B-Plan 11-168 nördlich der Hohenschönhauser Straße weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Einwohnendenzahlen werden im Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches deutlich steigen.

Abbildung 34: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 35: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Hauptstraße

Ortsteilzentrum Hauptstraße in Hohenschönhausen-Süd	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Ortsteilzentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Konrad-Wolf-Straße; 1,2 km
Lage und Einzugsbereich	- Das Ortsteilzentrum Hauptstraße übernimmt im Wesentlichen eine Nahversorgungsaufgabe mit überörtlicher Bedeutung - In der Funktion als Ortsteilzentrum umfasst der Einzugsbereich das Gebiet Hohenschönhausen-Süd
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Der zentrale Versorgungsbereich wird heute durch das Storchhofcenter geprägt - Im Storchhofcenter sind die Lebensmittelmärkte Kaufland und Aldi, der Drogeriefachmarkt Rossmann sowie u.a. die Fachmärkte Action und M&C Geiz vorhanden - Facheinzelhandelsbetriebe sowie gastronomische Angebote und Dienstleistungsnutzungen sind ergänzend vorhanden - Der räumliche und funktionale Schwerpunkt des Ortsteilzentrums befindet sich südlich der Hauptstraße; nördlich ist das ehemalige Gutshaus Hohenschönhausen mit kleiner Parkanlage in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Das Gebäude soll zukünftig gastronomisch und kulturell genutzt werden. - Östlich der Wartenberger Straße entsteht eine Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen (MU-Gebiet); die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist am B-Planentwurf 11-165 orientiert und beinhaltet den „Stadtplatz“ inkl. der umrahmenden Bebauung sowie die nördlich geplante Bebauung - Insgesamt entstehen ca. 1.050 Wohneinheiten nach Berliner Modell und bis zu 2.500 m² Einzelhandelsflächen (3.700 m² Geschossfläche)

Zentrale Versorgungsbereiche
 Ortsteilzentrum
Einzelhandel
 zentrenrelevant
 nahversorgungsrelevant
Zentrenergänzende Nutzungen
 Sonstige Nutzungen

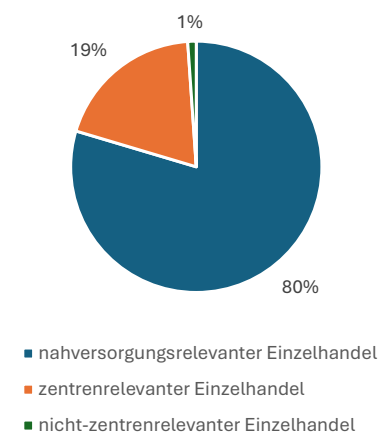
Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit mit vorhandenen Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße und Wartenberger Straße; für Radfahrende eher unattraktiv durch fehlende Radstreifen
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Alt-Hohenschönhausen, verschiedene Buslinien
Erreichbarkeit MIV	Sehr gute Erreichbarkeit über die Hauptstraße; ausreichend Stellplätze im Storchcenter

Ortsteilzentrum Hauptstraße in Hohenschönhausen-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Teilweise discountorientierter Branchenmix, Mischung aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und filialisierten Fachmarktkonzepten		
Angebotsniveau	Auf die Nahversorgung ausgerichtetes Angebotsniveau		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 5.635 m ²	Zentrenrelevant 1.365 m ²	Nicht-zentrenrelevant 75 m ²
Magnetbetriebe	Storchenhofcenter mit Kaufland, Aldi, Rossmann, Action u.a.		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Kaufland und Aldi, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmarkt Rossmann, Apotheke, Optiker, Hörgeräteakustiker		
Ergänzende Nutzungen	Ergänzende Dienstleitungen (inkl. Poststandort), ehemaliges Gutshaus Hohenschönhausen, Sport- und Grünanlagen		
Potenziale	Östlich der Wartenberger Straße entstehen im Geltungsbereich des B-Planentwurfs 11-165 bis zu 2.500 m ² Einzelhandelsflächen (3.700 m ² Geschossfläche) Südlich des zentralen Versorgungsbereiches ist der B-Plan 11-191 in der Aufstellung; etwa 2.000 Wohneinheiten könnten hier langfristig entstehen und zusätzliche Bedarfe erzeugen.		

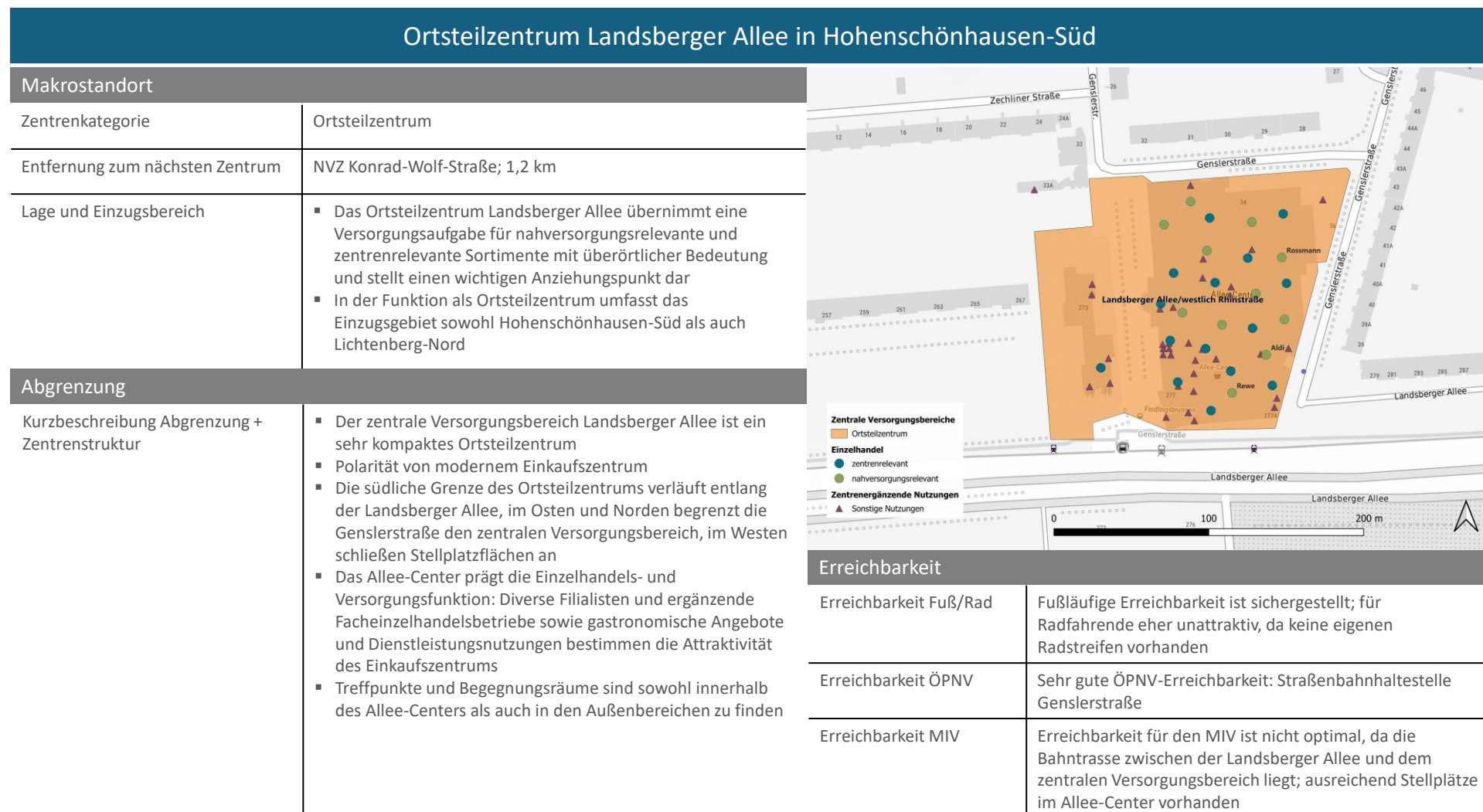
20 Einzelhandelsbetriebe; 7.045 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Trotz einiger Leerstände und teilweise niedrigem Angebotsniveau funktionierendes Ortsteilzentrum - Das ehemalige Gutshaus Hohenschönhausen wird zukünftig kulturell genutzt, Sport- und Grünanlagen bieten Spiel- und Freizeitangebote
Schwächen	- Geringe Angebotsbreite für ein Ortsteilzentrum - Storchenhofcenter und neue Entwicklungsflächen östlich der Wartenberger Straße wirken aktuell nur begrenzt zusammen; hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich dürfte den Frequenzaustausch deutlich mindern, was auch Folgewirkungen für die Einzelhändler*innen haben kann
Handlungsempfehlungen	Handel: Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, Umsetzung ergänzender (vor allem zentrenrelevanter) Einzelhandelsnutzungen östlich der Wartenberger Straße; zentrenrelevanter Einzelhandel sollte nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit umgesetzt werden - Umsetzung temporärer Zwischennutzungen/ Pop-Up-Aktionen zur Belebung der Leerstände im Storchenhofcenter Funktionsmischung: Weiterer Ausbau ergänzender Angebote (Freizeit- und Kultur, Gastronomie, öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen) Belebung: Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Querungsmöglichkeiten Hauptstraße und Wartenberger Straße) - Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente auf den Wegeflächen und Fassaden, mehr Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 36: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Landsberger Allee

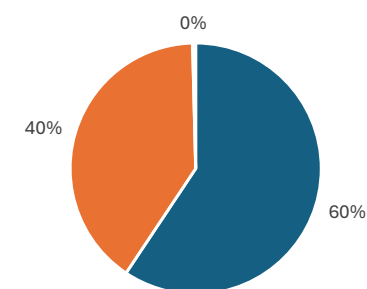


Ortsteilzentrum Landsberger Allee in Hohenschönhausen-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Guter zentrenrelevanter Branchenmix, Mischung aus Fachmärkten sowie inhabergeführten und filialisierten Fachgeschäften, sehr gutes Nahversorgungsangebot		
Angebotsniveau	Mischung aus niedrigpreisigen und discountorientierenden Angeboten		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 3.535 m ²	Zentrenrelevant 2.395 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Allee-Center mit Woolworth, Deichmann, Ernstings Family, Apollo Optik, Rossmann, Rewe, Aldi, u.a.		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmarkt Rossmann, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Zahlreiche gastronomische Nutzungen, umfassende medizinische Versorgung		
Potenziale	Keine Entwicklungsflächen in den Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches		

26 Einzelhandelsbetriebe; 5.930 m² Verkaufsfläche



- nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- zentrenrelevanter Einzelhandel
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Gut funktionierendes Einkaufszentrum; hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen wichtiger Einzelhandelsstandort im Bezirk Lichtenberg, Filialisten und Fachmarktkonzepte prägen die Attraktivität und Anziehungskraft ▪ Gutes gastronomisches Angebot, Ärztehaus; hohe Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich ▪ Nähe zur Fachmarktagglomeration Landsberger Allee und Freizeitnutzungen auf dem Gelände des Wasserwerks (Wellenwerk, Windobona)
Schwächen	▪ Wachsende Anzahl an Leerständen im Allee-Center, dadurch Gefahr von Trading-down-Prozess ▪ Konsumfreie Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen außerhalb des Allee-Centers verfügen nicht über ausreichend städtebauliche Qualitäten
Handlungsempfehlungen	▪ Handel: Profilbildung als Ortsteilzentrum, Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen ▪ Ausbau des Einzelhandelsangebotes durch konsequente Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten und Lenkung auf das Ortsteilzentrum Landsberger Allee ▪ Umsetzung temporärer Zwischennutzungen/ Pop-Up-Aktionen zur Belebung der Leerstände (bspw. Nutzung durch Vereine) ▪ Funktionsmischung: Weiterer Ausbau ergänzender Angebote (Freizeit- und Kultur, Gastronomie, öffentliche-, soziale- und Bildungseinrichtungen) ▪ Belebung: Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung im konsumfreien Raum (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 37: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Hansacenter

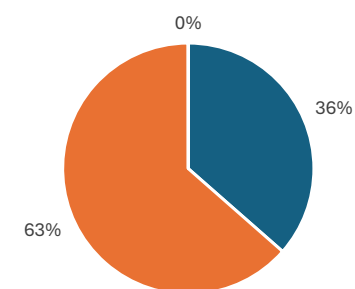
Nahversorgungszentrum Hansacenter in Hohenschönhausen-Süd		
Makrostandort		
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum	
Entfernung zum nächsten Zentrum	STZ Prerower Platz; 550 m	
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum übernimmt einerseits eine Versorgungsaufgabe für das angrenzende Wohnumfeld - Aufgrund der Lage an der Hansastrasse und der Angebotsstruktur nimmt das Hansacenter auch eine überörtliche Versorgungsfunktion wahr - Der Einzelhandelsstandort ist im Wesentlichen von Einfamilienhaussiedlungen umgeben	
Abgrenzung		
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Zentrum befindet sich südlich der Hansastrasse - Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wird durch das Hansacenter dominiert - Polarität von modernem Einkaufszentrum mit daneben liegendem Lebensmitteldiscounter - Bezogen auf den Einzelhandel dominieren filialisierte Betriebe; Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka, der Lebensmitteldiscounter Lidl und das flächenintensive Bekleidungskaufhaus Modemark Röther - Weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot - Das Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch eine funktionale Einzelhandelsarchitektur mit Stellplatzanlage und monofunktionaler Struktur aus - Insgesamt ansprechende Bausubstanz; der zentrale Versorgungsbereich ist leistungsfähig aufgestellt - Ansonsten existieren wenige Identifikationspunkte - das Zentrum ist ausschließlich funktional ausgerichtet	
		
Erreichbarkeit		
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches nicht optimal, Wegebeziehungen und Radverkehrsbedingungen tlw. nicht vorhanden	
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahn- und Bushaltestelle Hansastrasse/ Malchower Weg	
Erreichbarkeit MIV	Gute Erreichbarkeit über die Hansastrasse/ Falkenberger Chaussee; ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage des Hansacenters und auf den Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscounters	

Nahversorgungszentrum Hansacenter in Hohenschönhausen-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte und Modepark Röther dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende discounterorientierende Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und Bekleidung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 3.950 m ²	Zentrenrelevant 6.880 m ²	Nicht-zentrenrelevant 15 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, Lidl, Modepark Röther, Tedi und Mäc Geiz		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Guter Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden; medizinische Versorgungsstrukturen, Fitnesscenter, Bowlingcenter		
Potenziale	Kein Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglichen; Hansacenter steht u.a. mit dem Lindencenter am Prerower Platz in einem Wettbewerbsverhältnis		

8 Einzelhandelsbetriebe; 10.845 m² Verkaufsfläche

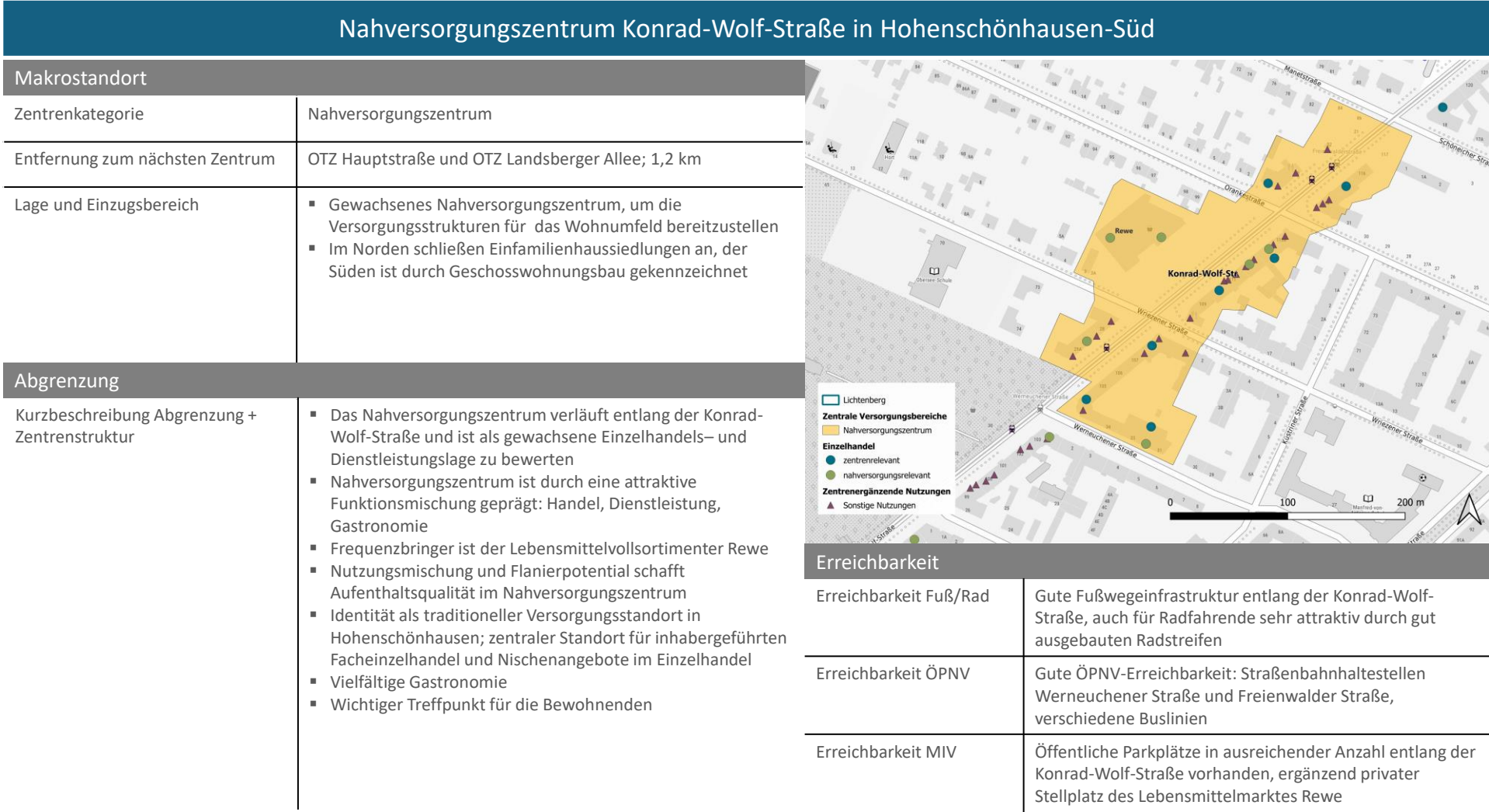


- nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- zentrenrelevanter Einzelhandel
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 10.000 m² zzgl. Dienstleistungs- und Gastronomieflächen kann das Hansacenter eine große Anziehungskraft in Hohenschönhausen erreichen ▪ Gut funktionierendes Einkaufszentrum in guter Verkehrslage ▪ In Verbindung mit den freizeitorientierten Angeboten (Bowling, Fitnesscenter) ein zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Wahrnehmbarkeit
Schwächen	▪ Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch funktionale Architektur und Struktur aus ▪ Keine konsumfreien Aufenthalts- und Begegnungsflächen vorhanden, keine sozialen Identifikationspunkte
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden (Lidl Markt wird derzeit modernisiert) ▪ Veränderungen der Einzelhandelsituation sollten nur innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und bei Nachweis der Verträglichkeit möglich sein; eine Schwächung des Stadtteilzentrums Prerower Platz sollte vermieden werden, anzustreben ist wechselseitige Ergänzung ▪ Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte bauplanungsrechtlich ohne Erweiterungsoptionen gesichert werden ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Ggf. Ausbau sozialer und medizinische Infrastruktur; Ansiedlung Zentrumsfunktion stärkender und ergänzender Nutzungen ▪ <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf; ggf. Maßnahmen in die städtebauliche Attraktivierung umsetzen

Abbildung 38: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Straße

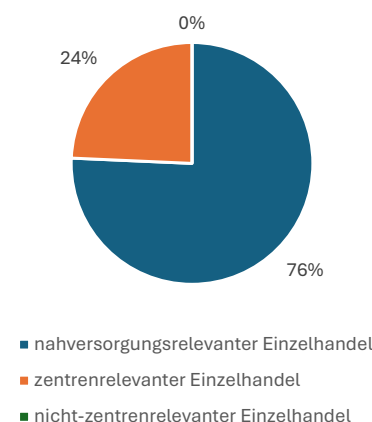


Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Straße in Hohenschönhausen-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmitteleinzelhandel und Facheinzelhandelsstrukturen prägen die Versorgungsfunktion; darüber hinaus ergänzende Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevanter Facheinzelhandel		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.900 m ²	Zentrenrelevant 610 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Tedi, Oranke Buch, Oranke Rad, Oranke Optik		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Rewe, Betriebe des Lebensmittelhandwerks		
Ergänzende Nutzungen	Dienstleistungsangebot und Gastronomie		
Potenziale	Einzelhandelsbestand sichern und erhalten, weitere Ergänzung des Angebotes durch zentrenrelevante Facheinzelhandelsnutzungen und nahversorgungsrelevante Spezialanbieter wünschenswert		

14 Einzelhandelsbetriebe; 2.510 m² Verkaufsfläche

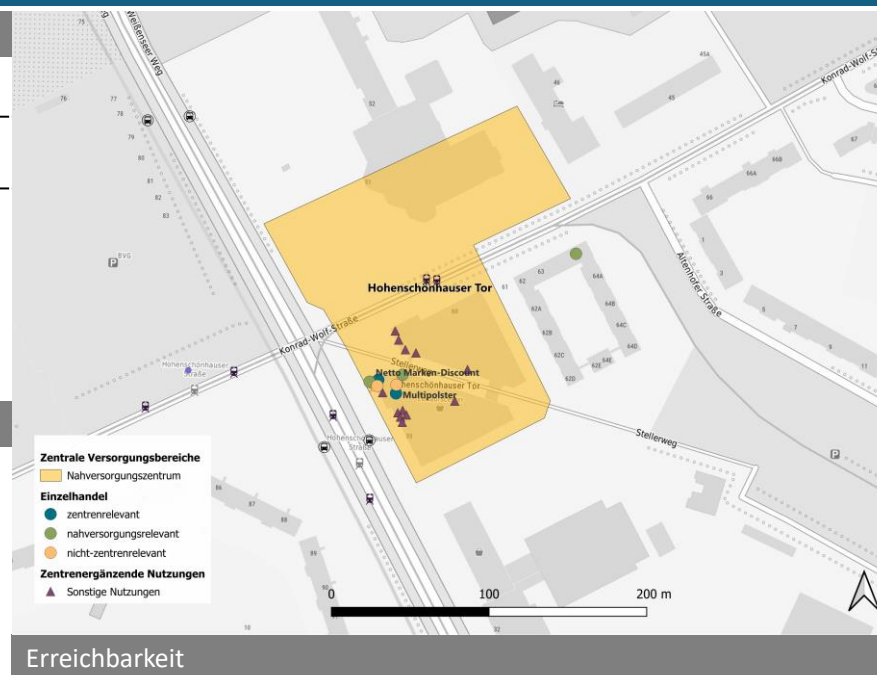


Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Stabiler Einzelhandelsstandort mit guter Nutzungsmischung, Agglomerationsvorteile eines gewachsenen Nahversorgungszentrums ▪ Nahversorgungszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld ▪ der zentrale Versorgungsbereich profitiert von einer hohen, örtlichen Identifikation der Menschen im Nahbereich ▪ Typische Stadtteillage mit kleinteilig organisiertem, inhabergeführtem Einzelhandel, Lebensmittelfrischemarkt ▪ Praxen und Arzthäuser in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum
Schwächen	▪ Keine funktionalen Schwächen auszumachen ▪ Zu wenig Fußgängerüberwege vorhanden, damit die Kundschaft beide Seiten der Konrad-Wolf-Straße ohne große Hürde frequentieren kann ▪ Kaum Flächen für größere Neuentwicklungen ▪ Ggf. fehlende Aufenthalts- und Begegnungsräume
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Erhalt und Qualifizierung des bereits guten Einzelhandelsangebotes; Einbindung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen ▪ Ergänzung durch weitere zentrenrelevante Facheinzelhandelsbetriebe wünschenswert, Ansiedlung Drogeriefachmarkt, Apotheke, Hörgeräteakustiker denkbar → aber kaum Flächen für größere Neuentwicklungen ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion ▪ <u>Belebung</u>: Städtebauliche Qualifizierung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes, um auch konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsräume zu schaffen (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente, mehr Kinderspielgeräte etc.), Attraktivität fürs Flanieren stärken

Abbildung 39: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor

Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor in Hohenschönhausen-Süd	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	OTZ Anton-Saefkow-Platz; 1,1 km NVZ Möllendorfsstraße/ Roederplatz; 1,2 km
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum kann heute nur sehr eingeschränkt eine Nahversorgungsaufgabe über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen - Aber: Lebensmitteleinzelhandel dient nicht nur der Versorgung des Wohnumfelds, sondern auch der Erwerbstätigen im Umfeld
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Abgrenzung des Nahversorgungszentrums 2011 mit Beschränkung auf den vorhandenen Baukörper des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums - Der zentrale Versorgungsbereich ist durch leerstehende und mindergenutzte Handels- und Gewerbeflächen geprägt - Lebensmitteldiscounter Netto, Möbelfachmarkt Multipolster und Haushaltswarendiscounter Tedi prägen die Einzelhandelsstruktur - Derzeit wird ein B-Plan für ein urbanes Gebiet nördlich der Konrad-Wolf-Straße aufgestellt, im Westen des Kreuzungsbereiches Hohenschönhauser Tor/ Weißenseer Weg ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt - Das Nahversorgungszentrum wird um Teilflächen des Geltungsbereiches (B-Plan 11-9a) erweitert; im Nordosten des Kreuzungsbereiches entsteht eine umfangreiche Wohnbebauung, zudem wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes avisiert - Zentraler Versorgungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Konrad-Wolf-Straße/ Weißenseer Weg



Erreichbarkeit

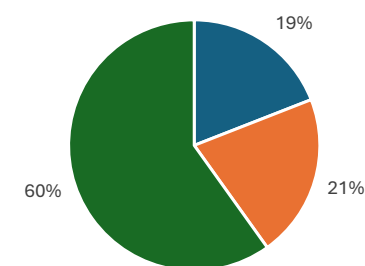
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit mit vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Konrad-Wolf-Straße/ Weißenseer Weg; für Radfahrende sind Radstreifen im Straßenraum vorhanden
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Hohenschönhauser Straße, weitere Buslinien
Erreichbarkeit MIV	Sehr gute Erreichbarkeit über die Konrad-Wolf-Straße und den Weißenseer Weg; Parkplätze im Einkaufszentrum Hohenschönhauser Tor vorhanden

Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor in Hohenschönhausen-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Discountorientierter und durch Fachmärkte dominierter Branchenmix, Mischung aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und filialisierten Fachmarktkonzepten		
Angebotsniveau	Auf den nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel ausgerichtete Angebot		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.095 m ²	Zentrenrelevant 1.215 m ²	Nicht-zentrenrelevant 3.435 m ²
Magnetbetriebe	Netto Lebensmitteldiscounter, Tedi, Multipolster, Angel Joe, u.a.		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Netto, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Medizinische Versorgung, soziale Einrichtungen und Vereine, Gastronomie, Fitnesscenter		
Potenziale	Revitalisierung des Einkaufszentrums Hohenschönhauser Tor zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Nördlich der Konrad-Wolf-Straße entstehen zusätzliche Einzelhandelsflächen Weitere Entwicklungspotenziale auf dem Gelände der ehem. Kongresshalle		

5 Einzelhandelsbetriebe; 5.745 m² Verkaufsfläche



- nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- zentrenrelevanter Einzelhandel
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Trotz vorhandener Leerstände und niedrigem Angebotsniveau stabiles Nahversorgungszentrum ▪ Leerstände im Bestand und Entwicklungsflächen nördlich der Konrad-Wolf-Straße sind als Chance und Potenzial zu bewerten
Schwächen	▪ Sehr geringes Nahversorgungsangebot ▪ Bestandsfläche südlich der Konrad-Wolf-Straße und neue Entwicklungsflächen im Norden wirken aktuell nur begrenzt zusammen; hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich dürfte den Frequenzaustausch deutlich mindern, was auch negative Folgen für die Einzelhändler*innen haben kann ▪ Konsumfreie Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen sind kaum vorhanden und verfügen nicht über ausreichend städtebauliche Qualitäten
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Ausbau des Nahversorgungsangebotes (Drogeriefachmarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Spezialanbieter wie Obst & Gemüse, Lebensmittelfrischemarkt) ▪ Nachnutzung von Leerständen im Bestand; Ansiedlung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen unterstützen ▪ Zudem sollte die Ansiedlung von nicht konsumorientierten Nutzungen geprüft werden; im Center sind bereits heute gewerbliche Nutzungen (auch produzierendes Gewerbe) abseits von Einzelhandel, Büro und Gesundheitswirtschaft vorhanden ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Ausbau ergänzender Angebote (Freizeit- und Kultur, Gastronomie, öffentliche-, soziale- und Bildungseinrichtungen) ▪ <u>Belebung</u>: Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum; Umsetzung von Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung (z.B. Sitzmöbel)

8.3.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Nord

Im Prognoseraum Lichtenberg-Nord sind 218 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 167.000 m² vorhanden. Der Prognoseraum ist durch zwei flächenintensive zentralen Versorgungsbereiche geprägt. Neben dem Hauptzentrum Frankfurter Allee ist hier der zentrale Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong-Xuan-Center vorhanden.

Das Hauptzentrum Frankfurter Allee befindet sich sowohl in Lichtenberg als auch im benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. In der Funktion als Hauptzentrum umfasst das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches beide Berliner Bezirke. Mit rd. 11.000 m² Verkaufsfläche in 49 Einzelhandelsbetrieben (zzgl. 21.500 m² Verkaufsfläche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) ist das Hauptzentrum ein wichtiger Einzelhandelsstandort im Bezirk. Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich im Ring-Center (u.a. Medimax, Kaufland, Aldi, Rossmann). An der Möllendorffstraße schließt sich in den Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Bebauung ein geschäftsstraßentypischer Nutzungsmix mit Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten an. Hinsichtlich der Angebotsqualität überwiegen einfache/ discountorientierte Angebote. Läden mit gehobener Ausrichtung sind nicht vertreten.

Die Aufenthaltsqualität im Hauptzentrum wird stark durch die Verkehrsbelastung an der Frankfurter Allee (Pkw, Busse, Straßenbahnen) beeinträchtigt. Die Straße hat eher den Charakter eines Transitraums als einer Flaniermeile, Plätze oder gestaltete Bereiche, die zum Verweilen einladen, gibt es mit Ausnahme des Rathausparks im öffentlichen Raum nicht. Der Rathauspark befindet sich jedoch abseits des Hauptfrequenzbereiches. Es ist zudem anzuerkennen, dass die Funktion als Verkehrsknotenpunkt sehr wichtig für die Passantenfrequenz und damit für die Umsatzerwartung der Einzelhandels- und sonstigen Betriebe ist.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt zudem über publikumswirksame Komplementärnutzungen (z.B. Fitnessstudio, Paddeltennis, Theater, Stadtbibliothek).

Um die Entwicklungsperspektiven des Hauptzentrums nicht zu beeinträchtigen, sollten Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Zentrums weiterhin restriktiv behandelt werden.

Im Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz befindet sich eine sehr vielfältige Mischung aus überwiegend kleinteiligem (Fach-)Einzelhandel, ergänzenden Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten. Auch umfangreiche medizinische Versorgungsangebote sind hier vorhanden (u.a. fachärztliche Versorgung) sowie eine Bibliothek, Sportanlagen, ein Fitnesscenter und eine Schwimmhalle. Aus den Segmenten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sind die Lebensmittelmärkte Rewe, Norma und Netto sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann vorhanden.

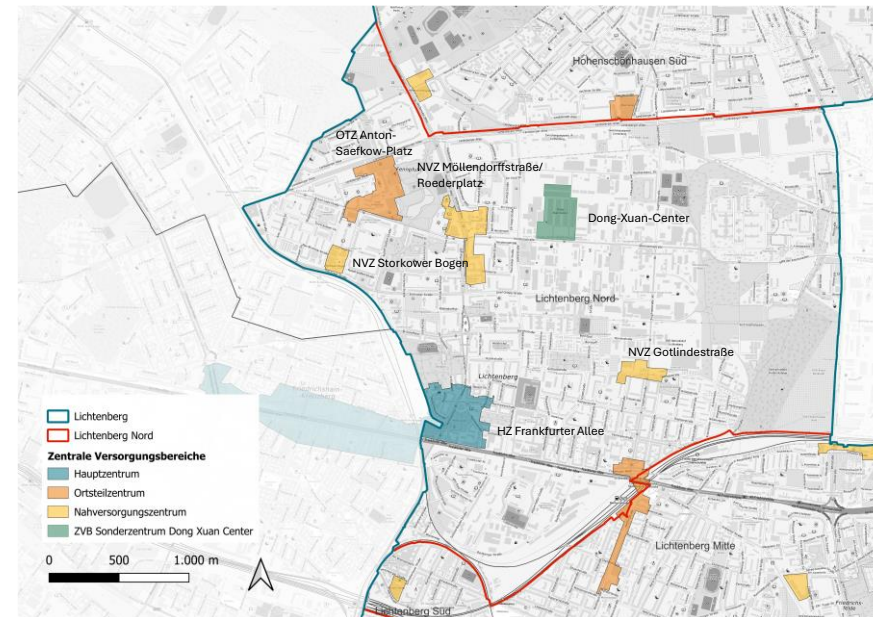
Das Nahversorgungszentrum Möllendorffpassage/ Roederplatz wurde neu abgegrenzt. Der neue Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt befindet sich heute am Roederplatz. Im Nordosten des Roederplatz sind die Lebensmittelmärkte Rewe und Nah&Gut vorhanden, im Nordwesten des Kreuzungsbereiches Möllendorffstraße/ Herzbergstraße befindet sich das Einkaufszentrum Citypoint. Im Süden des zentralen Versorgungsbereiches ist die Möllendorff-Passage in die Abgrenzung aufgenommen. Die Möllendorff-Passage trägt aktuell kaum zur Zentrumsfunktion bei. Derzeit sind hier nur wenige frequenzbringende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Die Neuansiedlung des Rossmann Drogeriefachmarktes dürfte den südlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches jedoch stärken und aufwerten. Ein weiteres „Ausfransen“ des zentralen Versorgungsbereiches ist jedoch zu vermeiden. Darüber hinaus sollte durch eine attraktive Gestaltung der Wege versucht werden, den fußläufigen Austausch zwischen den beiden Polen im Norden und Süden des zentralen Versorgungsbereiches zu verbessern.

Das Nahversorgungszentrum Storkower Bogen ist ein kompakter zentraler Versorgungsbereich an der Grenze zum Nachbarbezirk Pankow. Bezogen auf den Einzelhandel dominieren filialisierte Betriebe; Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka, der Drogeriefachmarkt dm, das Kaufhaus Woolworth und die Fachmärkte Tedi und NKD. Weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer

Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot. In zentraler Lage befindet sich eine Aufenthaltsfläche mit außergastronomischer Nutzung und konsumfreien Grünflächen.

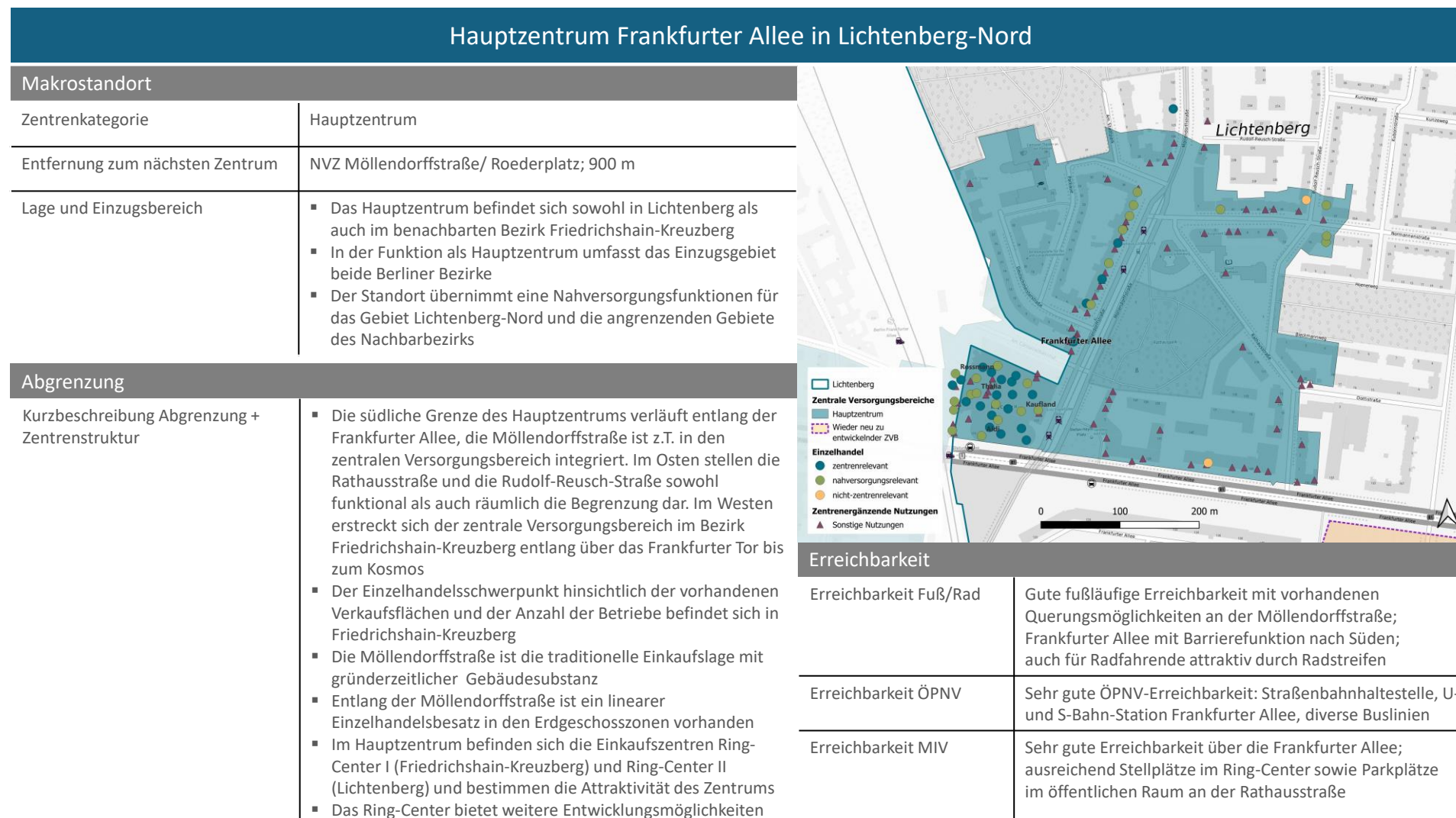
Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Gotlindestraße wird derzeit nur durch einen Rewe Lebensmittelfrischemarkt und eine Apotheke in Verbindung mit einem Ärztehaus dargestellt. Der ehemalige Lebensmitteldiscounter ist nach einem Brand nicht mehr vorhanden. Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsbesatz haben zu einem deutlichen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches geführt. Aktuell wird jedoch die Wiederansiedlung des Lebensmitteldiscounter Netto vorbereitet. Darüber hinaus wird die Realisierung eines Stadtplatzes als Begegnungs- und Aufenthaltsfläche südlich der Gotlindestraße geplant. Der zentrale Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center ist neu in das Zentrenkonzept aufgenommen. Das Dong Xuan Center ist ein vorwiegend asiatisch geprägter Handels- und Dienstleistungsstandort. Das Dong Xuan Center ist durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsflächen mit einem zentrenrelevanten Branchenmix sowie Dienstleistungsbetrieben (Kosmetik, Nagelstudio, Reisebüro etc.) und gastronomischen Nutzungen geprägt.

Abbildung 40: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Nord in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 41: Zentrensteckbrief Hauptzentrum Frankfurter Allee



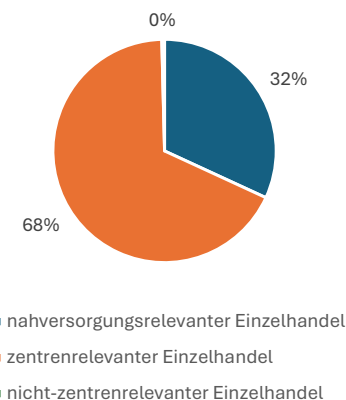
Hauptzentrum Frankfurter Allee in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Mischung aus Fachmärkten sowie inhabergeführten und filialisierten Fachgeschäften, auch Spezialanbieter		
Angebotsniveau	differenziertes Angebotsniveau für verschiedene Zielgruppen		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 5.485 m ²	Zentrenrelevant 5.330 m ²	Nicht-zentrenrelevant 285 m ²
Magnetbetriebe	Ring Center II mit Medimax, M&M Geiz, MC Paper, Rossmann, Kaufland, Aldi, u.a.		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Kaufland und Aldi, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmarkt Rossmann, Reformhaus, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Breites Spektrum an Dienstleistungen inkl. gastronomischer Angebote; Rathaus und Theater, Hotels und Büros		
Potenziale	Ehemalige Galeria-Kaufhof Immobilie im Ring-Center; weitere Leerstände im Ring-Center, Möllendorffstraße und Frankfurter Allee		

49 Einzelhandelsbetriebe; 11.000 m² Verkaufsfläche
zzgl. rd. 21.500 m² Verkaufsfläche in Friedrichshain-Kreuzberg*

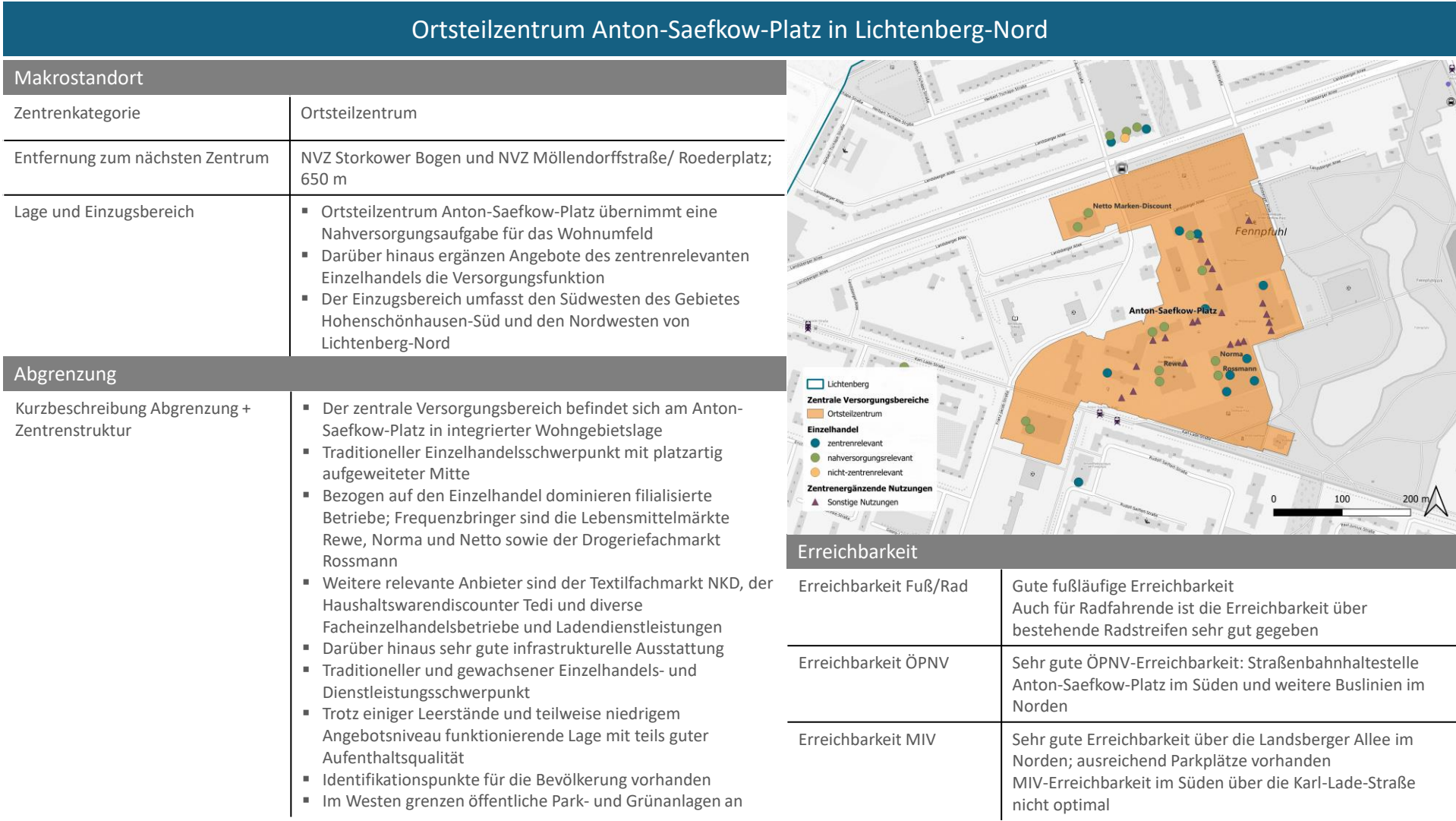
* Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg 2017



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Zentraler Versorgungsbereich für ein großes Einzugsgebiet ▪ Einkaufszentrum Ring-Center mit Entwicklungspotenzial, urbane Einkaufslage Möllendorffstraße ▪ Standort bildet das „Tor“ nach Lichtenberg und zeichnet sich durch eine optimale Anbindung/Erreichbarkeit aus; dies macht den Standort auch für Büro- und einzelhandelsfremde Nutzungen interessant ▪ Großes Potenzial für einen stark verdichteten Standort mit einem Nutzungsmix
Schwächen	▪ Möllendorffstraße und Frankfurter Allee (inkl. Bereiche des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg) nur z.T. mit Flanierpotenzial und Aufenthaltsqualität ▪ Ungenügende Verbindung zum Ring-Center I und S-Bahnhof Frankfurter Allee ▪ Trading down, wachsende Anzahl an Leerständen und mindergenutzte Flächen im Ring-Center; Verkaufsflächenrückgang im Vergleich zum ZEK 2011 ▪ Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen entlang Frankfurter Allee und Möllendorffstraße verfügen nicht über ausreichend städtebauliche Qualitäten
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Profilbildung als wichtigste Einkaufsdestination im Bezirk Lichtenberg; Ausbau des qualitätsorientierten Facheinzelhandels und Nischenangebote ▪ Belebung der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Fläche zur Stärkung und Attraktivierung; Umsetzung temporärer Zwischennutzungen/ Pop-Up-Aktionen zur Belebung der Leerstände (bspw. durch Vereine); für drei von vier Etagen wurden bereits Mieter gefunden (von Freizeit bis Lebensmittel) ▪ Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, konsequente Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bezirk und Lenkung u.a. auf das Hauptzentrum ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Profilierung als Hauptzentrum mit übergeordneten Funktionen auch in den Bereichen Kultur, Freizeit (inkl. Fitnesscenter) und Bildung ▪ <u>Belebung</u>: Stärkere Einbindung des Ring-Centers in das städtische Gefüge (z.B. durch bessere Anbindung an das Ring-Center I und den S-Bahnhof) ▪ Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung

Abbildung 42: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz

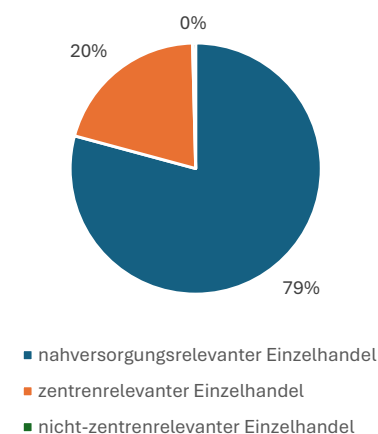


Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Adäquater Branchenmix für ein Ortsteilzentrum, Mischung aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und filialisierten Fachmarktkonzepten		
Angebotsniveau	Auf die Nahversorgung ausgerichtetes Angebotsniveau		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 4.175 m ²	Zentrenrelevant 1.075 m ²	Nicht-zentrenrelevant 20 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Norma, Netto, Rossmann, Tedi, Facheinzelhandel (Buchhandlung, Bekleidung, Elektroartikel, Optiker usw.)		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe, Norma, Netto, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmarkt Rossmann, Apotheke, Optiker, Sanitätshaus		
Ergänzende Nutzungen	Ergänzende Dienstleistungen inkl. Gastronomie, Bibliothek, medizinische Versorgung, Sportanlagen, Fitnesscenter, Schwimmhalle		
Potenziale	Bestandssicherung, weitere zentrenrelevante Facheinzelhandelsnutzungen und nahversorgungsrelevante Spezialanbieter wünschenswert		

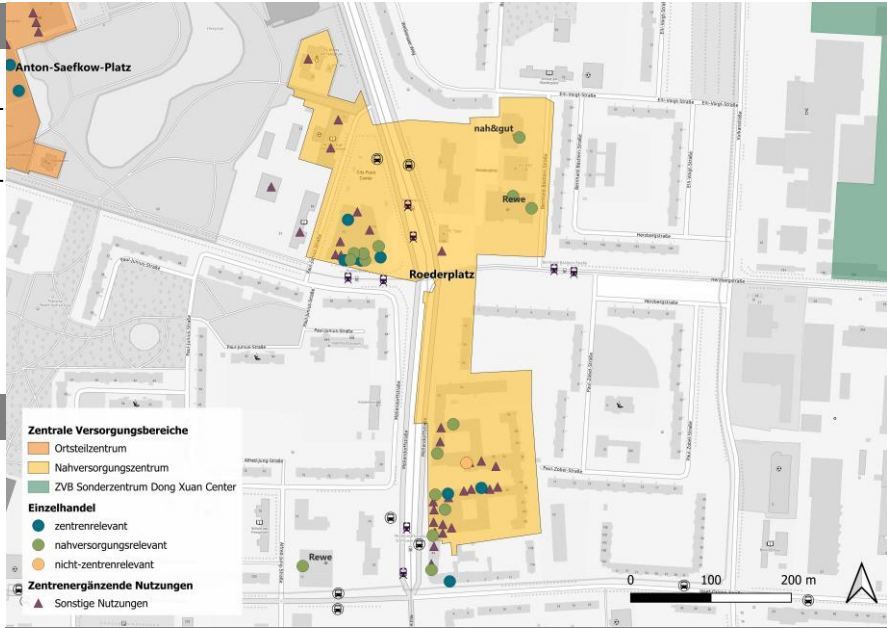
23 Einzelhandelsbetriebe; 5.270 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Trotz einiger Leerstände und teilweise niedrigem Angebotsniveau funktionierendes Ortsteilzentrum ▪ Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen (Sportanlagen, Schwimmhalle, angrenzende Park- und Grünfläche) mit überörtlicher Ausstrahlung ▪ Traditioneller und gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt in einem dicht bewohnten Umfeld ▪ Attraktive Begegnungsräume und Aufenthaltsbereich mit Kinderspielgeräten, Sitzmöbel und Baumbestand vorhanden
Schwächen	▪ Geringe Angebotsbreite für ein Ortsteilzentrum ▪ Wettbewerbskulisse mit nahe gelegenen Nahversorgungszentren Storkower Bogen und Möllendorffstraße/ Roederplatz sowie Castello-Kiez Center ▪ Verkaufsflächenrückgang um fast 800 m² seit 2016
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, Umsetzung ergänzender Einzelhandelsnutzungen ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Ortsteilfunktion ▪ Ansiedlung kultureller, sozialwirtschaftlicher Nutzungen, Freizeitangebote ▪ Profilierung über freizeitorientierte Nutzungen (Sport), anzustreben ist eine funktionale Spezialisierung und wechselseitige Ergänzung der Angebote ▪ <u>Belebung</u>: Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung im konsumfreien Raum (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente, Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 43: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Möllendorffstraße/ Roederplatz

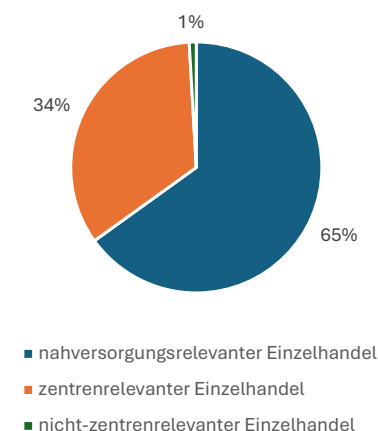
Nahversorgungszentrum Möllendorffstraße/ Roederplatz in Lichtenberg-Nord		
Makrostandort		
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum	
Entfernung zum nächsten Zentrum	OTZ Anton-Saefkow-Platz; 650 m ZVB Sonderzentrum Dong-Xuan-Center; 600 m	
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum Möllendorffstraße/ Roederplatz übernimmt eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld - Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in einem starken Wettbewerbsumfeld mit dem OTZ Anton-Saefkow-Platz und diversen solitären Lebensmittelmärkten - Das Dong-Xuan-Center steht nur eingeschränkt in einem Konkurrenzverhältnis zum Nahversorgungszentrum	
Abgrenzung		
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Zweigeteiltes Nahversorgungszentrum mit Schwerpunkt der Versorgungsstrukturen am Roederplatz - Lebensmittelmärkte im Nordosten des Roederplatzes (Rewe und Nah&Gut), im Nordwesten des Roederplatz befindet sich das Einkaufszentrum Citypoint (Woolworth wichtigster Frequenzbringer) - Zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration im Süden des zentralen Versorgungsbereiches; Einkaufszentrum Mölli ist durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt und trägt aktuell kaum zur Zentrumsfunktion bei - Geplante Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes dürfte den südlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches stärken und aufwerten - Zentrale Aufenthalts- und Begegnungsfläche mit Bäumen und Bänken sind z.T. am Roederplatz und am Mölli vorhanden - Gastronomie, medizinische Versorgungsangebote, Bildungsangebote (z.B. Musikschule, Volkshochschule) und Jugendtreff sind hier zudem zu finden	
		
Erreichbarkeit		
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur und gut ausgebaute Fahrradwege entlang der Möllendorffstraße vorhanden Roederplatz mit Barrierefunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches	
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Roederplatz und Möllendorffstraße/ Storkower Straße, weitere Bushaltestellen	
Erreichbarkeit MIV	Gute MIV-Erreichbarkeit über die Möllendorffstraße; öffentliche Parkplätze und private Kund*innenparkplätze vorhanden	

Nahversorgungszentrum Möllendorffstraße/ Roederplatz in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmitteleinzelhandel und Facheinzelhandelsstrukturen prägen die Versorgungsfunktion; darüber hinaus ergänzende Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevanter Facheinzelhandel		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 2.600 m ²	Zentrenrelevant 1.360 m ²	Nicht-zentrenrelevant 35 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Nah&Gut, Woolworth		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Nah&Gut, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Hörgeräteakustiker		
Ergänzende Nutzungen	Ausreichendes Spektrum an Dienstleistungen, gastronomische und medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen (Musikschule, Volkshochschule), Jugendtreff		
Potenziale	Lückenschluss zwischen Teilbereichen im Norden und Süden, aber eingeschränkte Entwicklungspotenziale, Neuansiedlung Drogeriemarkt wird südlichen Teil stärken		

21 Einzelhandelsbetriebe; 3.995 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Wohnungsnah Nahversorgung im stark verdichteten Wohnumfeld - Ergänzende Nutzungen und Infrastrukturangebote in ausreichender Anzahl und Qualität vor allem im nördlichen Teilabschnitt vorhanden
Schwächen	- Keine angemessene städtebauliche, gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den Teilbereichen - Angebote z.T. einseitig und über einen lang gestreckten Bereich verteilt, geringer Nutzungszusammenhang zwischen nördlichem Kernbereich und Ergänzungsfunktionen im Süden; dort nur eingeschränktes Nahversorgungsangebot; Konkurrenz durch Wettbewerbsstandorte - Ansiedlung des Drogeriefachmarktes für stabiles Nahversorgungszentrum im Süden notwendig - Schwache Position gegenüber nahe gelegenen Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Perspektivisch könnte Modernisierung/ Revitalisierung des Nahversorgungszentrums notwendig werden - Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch Lückenschließung innerhalb der Zentrumsabgrenzung (Drogeriefachmarkt), Aufwertung/ Ergänzung bestehender Betriebe, Nachnutzung von Leerständen - Abgrenzung des Nahversorgungszentrums abhängig von Nutzungsmix im Süden bei der nächsten Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüfen <u>Funktionsmischung</u>: Einbindung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unterstützen <u>Belebung</u>: Aufwertung des öffentlichen Raums, Maßnahmen zum Frequenzaustausch zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich umsetzen

Abbildung 44: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Gotlindestraße

Nahversorgungszentrum Gotlindestraße in Lichtenberg-Nord	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	OTZ Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg; 1 km
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum kann heute nur sehr eingeschränkt eine Versorgungsaufgabe über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen - Aber: die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto wird bauplanungsrechtlich vorbereitet
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Aktuell wird das Einzelhandelsangebot lediglich durch einen Rewe Lebensmittelfrischemarkt und eine Apotheke in Verbindung mit einem Ärztehaus dargestellt. Der ehemalige Lebensmitteldiscounter ist nach einem Brand nicht mehr vorhanden. Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsbesatz haben zu einem deutlichen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches geführt - Mittlerweile wird jedoch die (Wieder-) Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto vorbereitet - Zudem wird östlich der Siegfriedstraße und südlich der Gotlindestraße ein „Stadtplatz“ als konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsfläche geplant - Mit dem Ziel, den Nahversorgungsstandort als einen zentralen Versorgungsbereich für das Wohnumfeld zu sichern, wird der Standortbereich weiterhin als ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die konsequente Stärkung des Standortbereiches und die Verbesserung der Versorgungs- und Treffpunktsituation für das Wohnumfeld gefördert werden



Erreichbarkeit

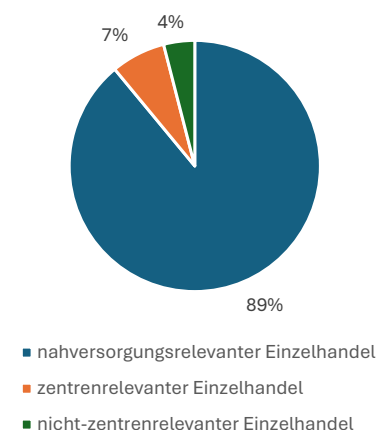
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit mit vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Siegfriedstraße/ Gotlindestraße; Radstreifen für Radfahrende sind nicht vorhanden
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Gotlindestraße, weitere Buslinien
Erreichbarkeit MIV	Gute Erreichbarkeit über die Siegfriedstraße; öffentliche Stellplatzflächen entlang der Gotlindestraße, private Kund*innenparkplätze am Rewe Markt vorhanden

Nahversorgungszentrum Gotlindestraße in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelfrischemarkt Rewe und Apotheke		
Angebotsniveau	Auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgerichtetes Angebot		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.990 m ²	Zentrenrelevant 165 m ²	Nicht-zentrenrelevant 80 m ²
Magnetbetriebe	Rewe Lebensmittelfrischemarkt, Apotheke		
Nahversorgung	Rewe Lebensmittelfrischemarkt, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Medizinische Versorgung, soziale Einrichtungen und Vereine, Jugendzentrum und Jugendclub, geplanter Stadtplatz als Aufenthalts- und Begegnungsfläche		
Potenziale	(Wieder-) Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Südöstlich des Kreuzungsbereiches Siegfriedstraße/ Gotlindestraße entsteht ein neuer Stadtplatz als konsumfreie Aufenthaltsfläche und Treffpunkt		

2 Einzelhandelsbetriebe; 2.235 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Einzelhandelsrelevante Entwicklungen und Planungen eines Stadtplatzes sind als Chance und Potenzial zu bewerten - Jugendzentrum und Jugendclub als wichtige Identifikationsräume für jungen Menschen im Quartier
Schwächen	- Sehr geringes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot - Rewe Standort und Entwicklungsflächen für den Stadtplatz wirken nur begrenzt zusammen; Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich - Konsumfreie Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen sind aktuell nicht vorhanden
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Ausbau des Nahversorgungsangebotes (Drogeriefachmarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Spezialanbieter wie Obst & Gemüse); Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter Netto wird aktuell vorbereitet - Ansiedlung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen unterstützen <u>Funktionsmischung</u>: Ausbau ergänzender Angebote; ggf. Gastronomie am neu geplanten Stadtplatz <u>Belebung</u>: Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung werden mit der Realisierung des Stadtplatzes umgesetzt

Abbildung 45: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Storkower Bogen

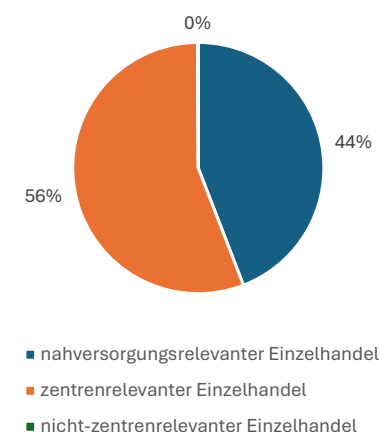


Nahversorgungszentrum Storkower Bogen in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und zentrenrelevante Fachmarktkonzepte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen den Angebotsmix		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und niedrigpreisige Fachmärkte		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.910 m ²	Zentrenrelevant 2.405 m ²	Nicht-zentrenrelevant 5 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, dm, Woolworth, Tedi, Buchhandlung		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Edeka, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmarkt dm, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Adäquater Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden; medizinische Versorgungsstrukturen, Pflegedienst, Theater, berufliche Schulen		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; keine größeren Potenzialflächen Im Umfeld entsteht ein urbanes Gebiet mit weiteren Einzelhandelsnutzungen		

12 Einzelhandelsbetriebe; 4.320 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit entsprechendem Einzugsbereich - Zentrale Begegnungsfläche mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion - Kompaktes und leistungsstarkes Nahversorgungszentrum mit gutem Angebotsmix; keine mindergenutzten Flächen vorhanden - Leichter Verkaufsflächenanstieg im Vergleich zum letzten ZEK 2011
Schwächen	Standort zeichnet sich durch funktionale Architektur und Struktur aus
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Modernisierungsabsichten im Bestand positiv begleiten, ergänzende Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter ist zu empfehlen <u>Kleines Zentrum</u>: besondere Rücksichtnahme in vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen, keine Ansiedlungen und wesentlichen Erweiterungen in Streulagen innerhalb des Nahbereichs zulassen, Konzentration der Entwicklungspotenziale im Umfeld auf diesen Standort, soweit nicht für eine flächendeckende Mindestversorgung unabdingbar <u>Funktionsmischung</u>: Geringer Handlungsbedarf; wenn möglich Anlagerung weiterer zentrumsergänzender Nutzungen <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf, ggf. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Möbel, Kinderspielgeräte)

Abbildung 46: Zentrensteckbrief zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong Xuan Center

Zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong-Xuan-Center in Lichtenberg-Nord	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong-Xuan-Center
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Möllendorffstraße/ Roederplatz; 600 m
Lage und Einzugsbereich	- Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine sehr spezialisierte Versorgungsfunktion für überwiegend asiatisch und ethnisch geprägte Handelsangebote und Dienstleistungen - Der Standort nimmt keine klassische Nahversorgungsaufgabe für die direkte Wohnbevölkerung wahr - Das Dong-Xuan-Center ist Anziehungspunkt über die Bezirksgrenzen hinaus, es hat sich zu einer international bekannten Tourismusdestination entwickelt
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Der zentrale Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong-Xuan-Center ist neu in das Zentrenkonzept aufgenommen - Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in einem gewerblich geprägten Umfeld nördlich der Herzbergstraße in mehreren Gewerbehallen - Ein Vorbild hinsichtlich Art und Umfang des Angebotsmixes, der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Standortes sowie der Einordnung in die Berliner Zentrenhierarchie gibt es nicht - Das Dong-Xuan-Center ist ein überwiegend asiatisch geprägter Handels- und Dienstleistungsstandort mit einer Vielzahl kleinteiliger Nutzungen (Kosmetik, Nagelstudio, Reisebüro, Gastronomie etc.) - Es bildet zudem einen kulturellen Begegnungsraum und Treffpunkt

Zentrale Versorgungsbereiche

- Nahversorgungszentrum
- ZVB Sonderzentrum Dong Xuan Center

Einzelhandel

- nahversorgungsrelevant

Erreichbarkeit

Erreichbarkeit Fuß/Rad	Fußläufige Erreichbarkeit ist entlang der Herzbergstraße möglich; für Radfahrende ist die Anbindung wegen fehlender Radstreifen unattraktiv
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Straßenbahnhaltestelle Herzbergstraße/ Industriegebiet
Erreichbarkeit MIV	Gute Erreichbarkeit über die Herzbergstraße; ausreichend Parkplätze direkt vor den Gewerbehallen vorhanden Aber: unzureichende Verkehrssituation insbesondere in den Zufahrtsbereichen

Zentraler Versorgungsbereich Sonderzentrum Dong-Xuan-Center in Lichtenberg-Nord

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Sehr spezialisierter und auf überwiegend asiatische Waren- und Dienstleistungsangebote ausgerichteter Branchenmix; Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten
Angebotsniveau	Sehr spezialisiertes Angebotsniveau für ausgewählte Zielgruppen (auch Touristen)
Verkaufsfläche	Die Einzelhandelsflächen werden im weiteren Verfahren ermittelt
Magnetbetriebe	Dong-Xuan-Center insgesamt
Nahversorgung	Diverse kleinteilige Einzelhandelsflächen mit einem überwiegend asiatisch geprägten Warenangebot
Ergänzende Nutzungen	Gastronomische Nutzungen sowie diverse Dienstleistungsnutzungen (Reisebüros, Kosmetik- und Nagelstudios, Bankdienstleistungen etc.), Großhandel, zivilgesellschaftliche Organisationen und Kulturveranstaltungen, Hotel
Potenziale	Für das Dong-Xuan-Center sollten keine Entwicklungspotenziale bestehen. Der Bestand, dessen genauer Umfang im Bebauungsplanverfahren ermittelt wird, soll planungsrechtlich gesichert werden



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Gut funktionierendes Sonderzentrum ▪ Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort übernimmt eine sehr spezialisierte Versorgungsfunktion mit einem überbezirklichen Einzugsgebiet ▪ Asiatisch geprägte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie und kulturelle Tätigkeiten prägen die Attraktivität und Anziehungskraft
Schwächen	▪ Das Dong-Xuan-Center trägt nicht zur Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung bei und übernimmt keine versorgungsstrukturelle Relevanz im Lichtenberger Zentrengefüge ▪ Konsumfreie Aufenthaltsräume und Begegnungsflächen mit ausreichend städtebauliche Qualitäten sind nicht vorhanden ▪ Unzureichende Verkehrssituation insbesondere in den Zufahrtsbereichen
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Um die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, soll am Standort des Sonderzentrums Dong-Xuan-Center kein Einzelhandelswachstum erfolgen; der Bestand wird planungsrechtlich gesichert ▪ <u>Ausschluss</u> von Einzelhandel mit den Mitteln der Bebauungsplanung im umgebenden Gewerbegebiet ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Kein weiterer Ausbau ergänzender Angebote; diese sollen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden ▪ <u>Belebung</u>: Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung und damit zur Erhöhung der Verweildauer sollten umgesetzt werden

8.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte

Die Einzelhandelssituation im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte wird im Wesentlichen durch das Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg geprägt.

Das Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg ist durch eine sehr langgestreckte Struktur geprägt. Von der Frankfurter Allee im Norden des Bahnhofs Lichtenberg bis zum Rewe Markt im Süden der Weitlingstraße sind es rd. 1,2 km für Fußgänger*innen. Daher ist es schwierig, das gesamte Zentrum als zusammenhängenden Bereich zu gestalten, zumal die Nordseite des Bahnhofs neu in die Abgrenzung des Ortsteilzentrums aufgenommen wurde. Ein Fokus sollte daher künftig darauf gerichtet werden, den Bahnhof inkl. des Bahnhofsumfelds mit publikumswirksamen Nutzungen zu belegen, um so die Wegeverbindung zu verbessern.

Die Weitlingstraße ist durch eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie geprägt. Frequenzbringer sind der Lebensmittelmarkt Edeka im Bahnhof Lichtenberg und der Lebensmittelmarkt Rewe im Süden des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Ortsteilzentrum Am Tierpark hat im Vergleich zum ZEK 2011 an Bedeutung verloren. Insbesondere das Tierparkcenter ist durch Leerstände und Trading-down-Tendenzen geprägt. Trotzdem sind im Ortsteilzentrum noch bedeutsame Einzelhandelsbetriebe vorhanden, nämlich ein Rewe Lebensmittelfrischemarkt, ein Netto Lebensmitteldiscounter, die Drogeriemärkte Rossmann und dm und ergänzende Facheinzelhandelsbetriebe. Auch über den Einzelhandel hinaus kommt dem Standort eine bedeutsame Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld zu, beispielsweise mit der Bibliothek, medizinischen Versorgungsangeboten, Sportanlagen, Fitnesscenter, und dem Bezirksamt. Zudem übernimmt der Wochenmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aus diesem Grund wird die Einstufung als Ortsteilzentrum beibehalten.

Darüber hinaus sind im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte fünf ergänzende Nahversorgungszentren vorhanden.

Das Nahversorgungszentrum Seddiner Straße profitiert von der Lage am S-Bahnhalte Friedrichsfelde-Ost und den damit verbundenen Frequenzen der Pendelnden. Das Zentrum weist eine Knochenstruktur auf: den östlichen Pol bildet ein Geschäftshaus mit dem Lebensmitteldiscounter Penny und mehrere kleinteilige Nutzungen. Den westlichen Pol bilden der Lebensmittelfrischemarkt Edeka. Schwachpunkte stellen der Busbahnhof im Mittelteil sowie der Kreuzungsbereich Seddiner Straße/ Rhinstraße dar, an denen sich keine publikumswirksamen Nutzungen befinden, sodass der fußläufige Austausch zwischen den beiden Polen nicht optimal stattfinden kann.

Das Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Straße ist ein kompakter zentraler Versorgungsbereich. Bezogen auf den Einzelhandel dominieren filialisierte Betriebe; Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Drogeriefachmarkt Rossmann. Weitere Filial- und Fachmarktkonzepte sowie kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot. In der Mitte des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich eine offene Stellplatzfläche.

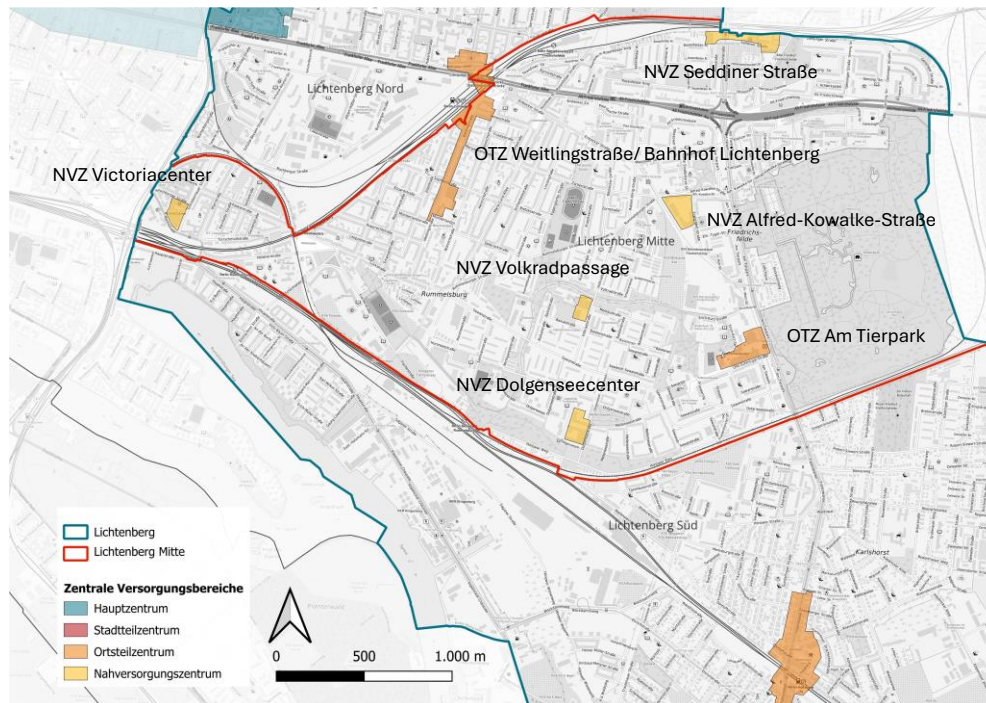
Das Nahversorgungszentrum Volkradpassage beherbergt u.a. die Lebensmittelmärkte Rewe und Penny. Im Sinne der Zentrumsstärkung sollten mögliche Modernisierungsabsichten des Penny Marktes grundsätzlich positiv bewertet werden; der Lebensmittelfrischemarkt Rewe ist bereits in der näheren Vergangenheit neu aufgestellt worden.

Das Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter wird durch das gleichnamige Einkaufszentrum dominiert. Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine funktionale Gebäudestruktur mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Trotz der nur sehr geringen Zahl an Einzelhandelsnutzungen übernimmt das Zentrum eine wichtige, wohnortnahe Versorgungsfunktion.

Das Nahversorgungszentrum befindet sich in einem stark verdichteten Wohnumfeld und nimmt eine wichtige Treffpunktfunktion wahr. Konsumfreie Aufenthaltsflächen und Begegnungsräume sowie ausgewiesene Bereiche für Kinder und Jugendliche stärken die soziale Identifikation.

Das Victoriacentrum befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Ostkreuz. Der wichtigste Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums ist der Lebensmittelmarkt Kaufland. Für den zentralen Versorgungsbereich besteht das planerische Ziel einer Profilierung als Zentrum mit Sonderfunktion für freizeitorientierte Nutzungen (Fitnesscenter, Paddeltennisanlage).

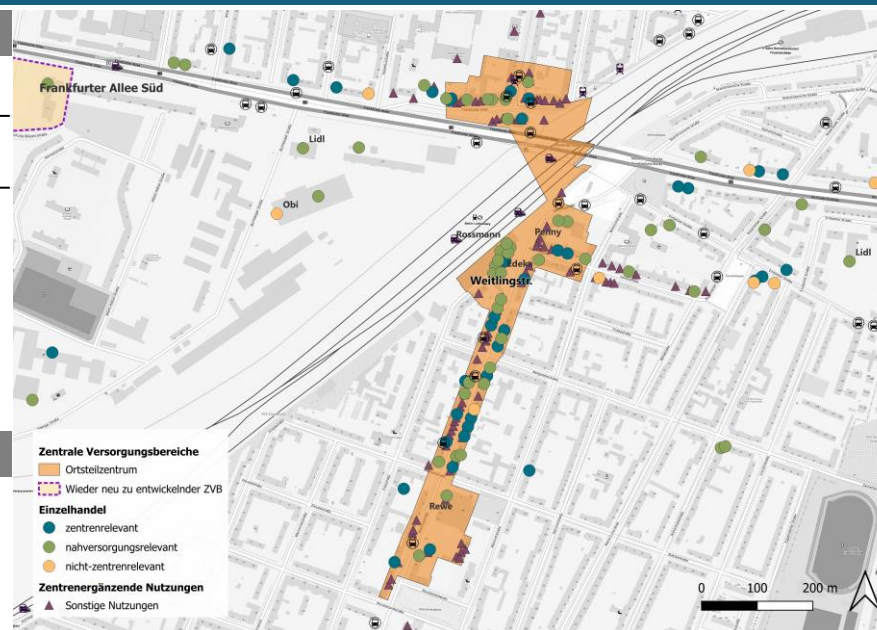
Abbildung 47: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Mitte in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 48: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg

Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg in Lichtenberg-Mitte	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Ortsteilzentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Straße; 1,5 km Nahversorgungszentrum Seddiner Straße; 1,6 km
Lage und Einzugsbereich	▪ Gewachsenes Ortsteilzentrum, um die Versorgungsstrukturen für das Wohnumfeld südlich der Frankfurter Allee und östlich der Bahntrasse bereitzustellen ▪ Durch die Lage am S- und U-Bahnhalt Lichtenberg überörtliches Einzugsgebiet ▪ Zudem hohe Bedeutung des Bahnhofs als wichtiger Umsteige- und Verkehrsknotenpunkt im Fern- und Regionalverkehr
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	▪ Das Ortsteilzentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Weitlingstraße und ist als gewachsene Einzelhandels- und Dienstleistungslage zu bewerten ▪ Neu in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen sind die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nördlich der Bahntrasse an der Frankfurter Allee. Nach Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches Siegfriedstraße im Gebiet Lichtenberg-Nord wird eine funktionale und städtebauliche Anbindung an das Ortsteilzentrum Weitlingstraße angestrebt ▪ Linearer Einzelhandelsbesatz in den Erdgeschosszonen entlang der Weitlingstraße und Frankfurter Allee ▪ Die Weitlingstraße ist durch eine attraktive Funktionsmischung geprägt: Handel, Dienstleistung, Gastronomie ▪ Frequenzbringer sind der Lebensmittelmarkt Edeka im Bahnhof Lichtenberg und der Lebensmittelmarkt Rewe im Süden des zentralen Versorgungsbereiches



Erreichbarkeit

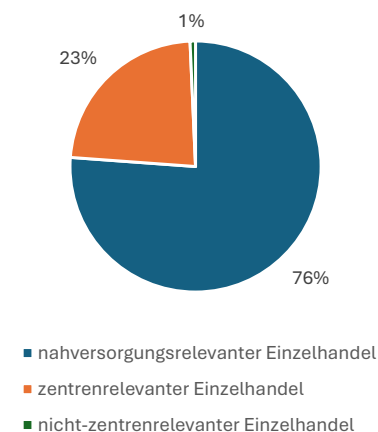
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit, attraktiver Fußverkehrsraum, keine Radstreifen vorhanden Fußwegeverbindung zwischen Weitlingstraße und Frankfurter Allee nur über den S-Bahntunnel möglich
Erreichbarkeit ÖPNV	Im Nordabschnitt sehr gut: S-Bahn, Straßenbahn, verschiedene Buslinien, im Südabschnitt gut: Buslinien
Erreichbarkeit MIV	Öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl entlang der Weitlingstraße vorhanden

Ortsteilzentrum Weitlingstraße/ Bahnhof Lichtenberg in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmitteleinzelhandel und Facheinzelhandelsstrukturen prägen die Versorgungsfunktion; darüber hinaus ergänzende Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevanter Facheinzelhandel		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 4.975 m ²	Zentrenrelevant 1.515 m ²	Nicht-zentrenrelevant 45 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Edeka, Penny, Rossmann		
Nahversorgung	Lebensmittelfrischemärkte Rewe und Edeka, Lebensmitteldiscounter Penny, Drogeriefachmarkt Rossmann, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken, Kioske		
Ergänzende Nutzungen	Sehr gutes Dienstleistungsangebot, Gastronomie, Arzt Häuser und Praxen		
Potenziale	Funktionale und städtebaulich attraktive Verknüpfung der Frankfurter Allee im Norden und der Weitlingstraße im Süden		

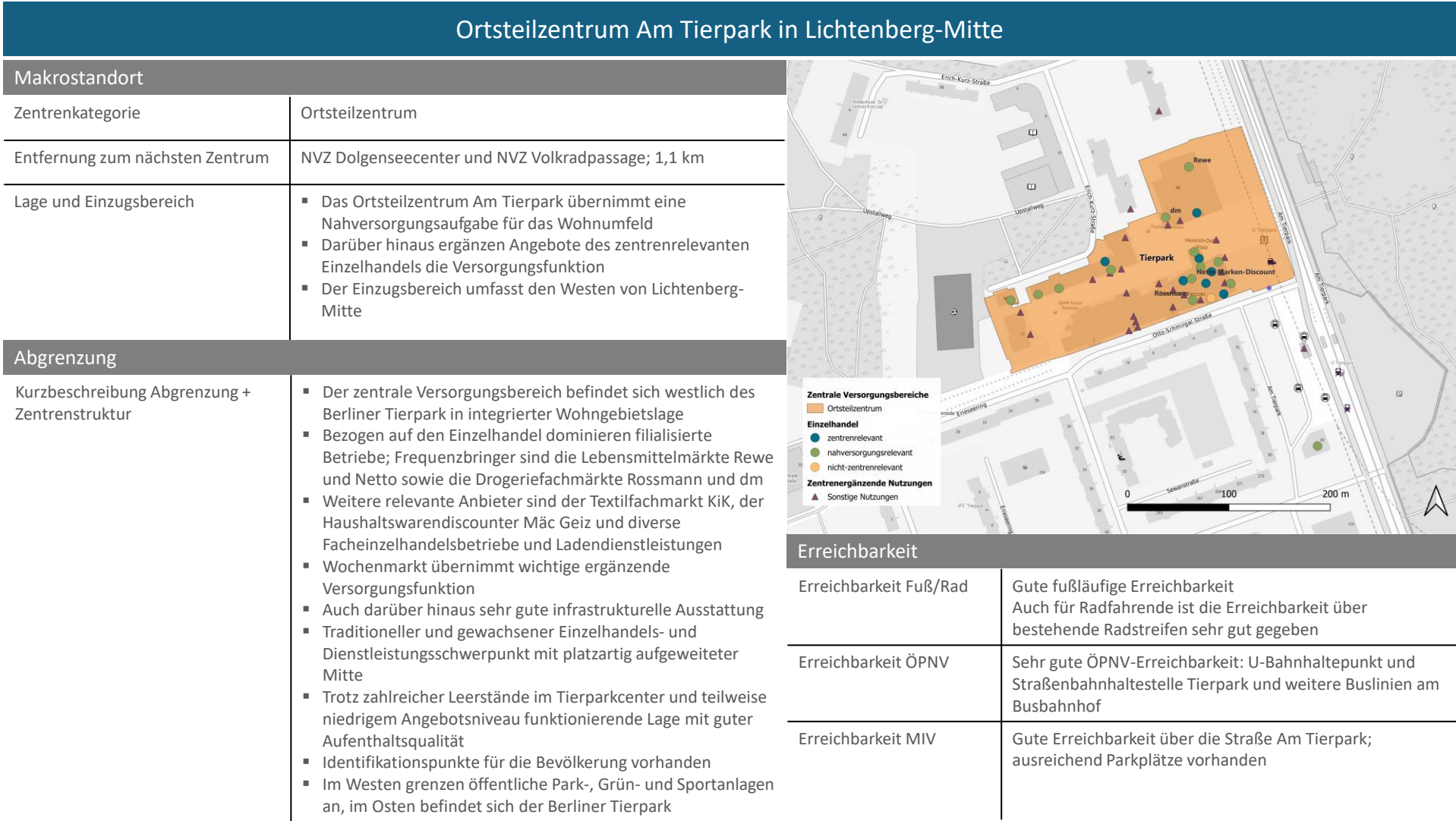
57 Einzelhandelsbetriebe; 6.535 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Stabiler Einzelhandelsstandort mit guter Nutzungsmischung und Flanierpotential schaffen Aufenthaltsqualität im Ortsteilzentrum ▪ Identität als traditioneller Versorgungsstandort in Lichtenberg-Mitte; zentraler Standort für inhabergeführten Facheinzelhandel und Nischenangebote im Einzelhandel; Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld ▪ Ortsteilzentrum profitiert von einer hohen, örtlichen Identifikation der Menschen im Nahbereich; wichtiger Treffpunkt für die Bewohnenden ▪ Typische Stadteillage mit kleinteilig organisiertem, inhabergeführtem Einzelhandel
Schwächen	▪ Keine funktionale Verbindung zwischen dem nördlichen Teilbereich an der Frankfurter Allee und der Weitlingstraße im Süden ▪ Kaum Flächen für größere Neuentwicklungen ▪ Fehlende attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume ▪ Z.T. Trading-down-Prozess erkennbar (Nachnutzung von Fachgeschäften durch Dienstleister und Gastronomie)
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Erhalt und Qualifizierung des bereits guten Einzelhandelsangebotes ▪ Ergänzung durch weitere zentrenrelevante Facheinzelhandelsbetriebe wünschenswert → aber kaum Flächen für größere Neuentwicklungen ▪ Wunsch aus der Öffentlichkeit: Biosupermarkt in der Weitlingstraße, Wochenmarkt an der Frankfurter Allee ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion ▪ <u>Belebung</u>: Städtebauliche Qualifizierung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes (Fortführung Winterbeleuchtung, Blumenampeln und anderen temporären Aktionen); Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit ▪ Verknüpfung des nördlichen Teilbereiches an der Frankfurter Allee und der Weitlingstraße im Süden bspw. durch Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und des Verbindungstunnels

Abbildung 49: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Am Tierpark

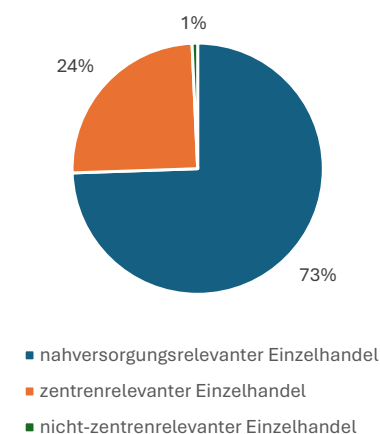


Ortsteilzentrum Am Tierpark in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Guter Branchenmix für ein Ortsteilzentrum, Mischung aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, filialisierten Fachmarktkonzepten und Facheinzelhandel		
Angebotsniveau	Auf die Nahversorgung ausgerichtetes Angebotsniveau		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 3.685 m ²	Zentrenrelevant 1.195 m ²	Nicht-zentrenrelevant 35 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Netto, Rossmann, dm, KiK, Facheinzelhandel (Buchhandlung, Juwelier, Elektroartikel, Optiker usw.)		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe, Netto, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Drogeriefachmärkte Rossmann und dm, Apotheke, Hörgeräteakustiker etc.		
Ergänzende Nutzungen	Ergänzende Dienstleistungen inkl. Gastronomie, Bibliothek, medizinische Versorgung, Sportanlagen, Fitnesscenter, Bezirksamt (öffentliche Verwaltung)		
Potenziale	Bestandssicherung, Reaktivierung der Leerstände durch weitere zentrenrelevante Facheinzelhandelsnutzungen und nahversorgungsrelevante Anbieter		

21 Einzelhandelsbetriebe; 4.915 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Trotz einiger Leerstände und teilweise niedrigem Angebotsniveau funktionierendes Ortsteilzentrum ▪ Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen (Sportanlagen, Bibliothek, angrenzende Park- und Grünfläche) mit überörtlicher Ausstrahlung ▪ Traditioneller und gewachsener Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt in einem dicht bewohnten Umfeld ▪ Attraktive Begegnungsräume und Aufenthaltsbereich mit Kinderspielgeräten, Sitzmöbeln und Baumbestand vorhanden
Schwächen	▪ Tierparkcenter durch Leerstände und Trading-down geprägt ▪ Erosionserscheinungen im zentrenrelevanten Facheinzelhandelsangebot
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Erhalt und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, Umsetzung ergänzender Einzelhandelsnutzungen aus dem nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bereich; zentrenrelevanter Einzelhandel sollte nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit umgesetzt werden ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Ortsteilfunktion; Maßnahmen zur „Wiederbelebung“ des Tierparkcenters, auch durch zentrumsergänzende Nutzungen, unter Berücksichtigung der dort gegebenen eher kleinteiligen Potenziale ▪ <u>Belebung</u>: Umsetzung von thematischer Gestaltung und Veranstaltungen mit identitätsstiftendem Charakter

Abbildung 50: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Seddiner Straße

Nahversorgungszentrum Seddiner Straße in Lichtenberg-Mitte	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Alfred-Kowalke-Straße; 1,3 km
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum Seddiner Straße übernimmt eine Versorgungsaufgabe für das Wohnumfeld in Lichtenberg-Mitte sowie z.T. auch des nördlich angrenzenden Bezirks Marzahn-Hellersdorf - Das Nahversorgungszentrum ist sowohl von Einfamilienhaussiedlungen als auch Geschosswohnungsbau umgeben
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Gut frequentiertes Nahversorgungszentrum im Umfeld des S-Bahnhaltepunkts Friedrichsfelde-Ost - Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich nördlich der Seddiner Straße und südlich der Schienentrasse im Kreuzungsbereich Rhinstraße - Städtebauliche Defizite vorhanden, Barrierewirkung der Verkehrsstraßen (Rhinstraße) - Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka, und der Lebensmitteldiscounter Penny - Weitere kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot



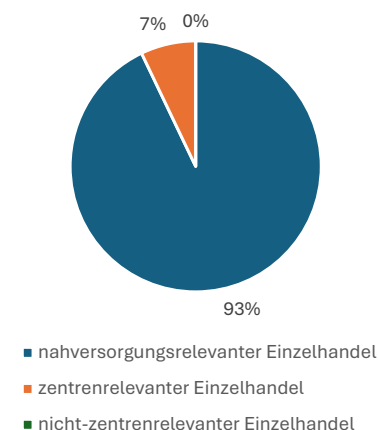
Erreichbarkeit

Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches, Wegebeziehungen und Radverkehrsbedingungen im Kreuzungsbereich unattraktiv
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: S-Bahn, Straßenbahnhaltestelle und Busbahnhof Friedrichsfelde-Ost
Erreichbarkeit MIV	Gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen über Rhinstraße und Seddiner Straße; ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum sowie als Kund*innenparkplätze der Lebensmittelmärkte

Nahversorgungszentrum Seddiner Straße in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 2.155 m ²	Zentrenrelevant 165 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, Penny; weitere Anbieter: Florist, Kiosk, Schreibwaren, Hörgeräteakustik etc.		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Edeka und Penny, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Geringer Besatz an Dienstleitungen und gastronomischen Nutzungen vorhanden		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; ggf. gestapelte Nutzungen Hinterhof des Penny Marktes bietet Erweiterungspotenzial		

12 Einzelhandelsbetriebe; 2.320 m² Verkaufsfläche

Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Lage am S-Bahnhalte Friedrichsfelde-Ost mit entsprechendem Einzugsbereich ▪ Kompaktes Nahversorgungszentrum mit adäquatem Angebotsmix; keine leerstehenden oder mindergenutzten Flächen vorhanden, leichter Verkaufsflächenanstieg und Zunahme der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zum letzten ZEK 2011
Schwächen	▪ Nahversorgungszentrum mit geringer infrastruktureller Ausstattung ▪ Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch funktionale Einzelhandelsarchitektur und monofunktionaler Struktur aus ▪ Geringe Aufenthaltsqualität und wenig Identifikationspunkte - das Zentrum ist funktional orientiert
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden ▪ Stabilisierung bestehender Betriebe durch Standorterweiterung und „Stapelung“ von Nutzungen, bspw. die Verlagerung ebenerdiger Kundenparkplätze unter bzw. über die Verkaufsfläche und Ersetzen eingeschossiger Gebäude durch mehrgeschossige Bauten bei Erweiterungen und Neuansiedlungen ▪ Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch Lückenschließung innerhalb der Zentrumsabgrenzung (Drogeriefachmarkt) ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Wenn möglich, Ansiedlung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion (medizinische und soziale Infrastruktur) ▪ <u>Belebung</u>: Aufwertung des öffentlichen Raums, besonders im Bahnhofsvorfeld inkl. Busbahnhof, Barrierewirkung Rhinstraße und Seddiner Straße abbauen ▪ Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung im konsumfreien Raum (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente, Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 51: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Straße

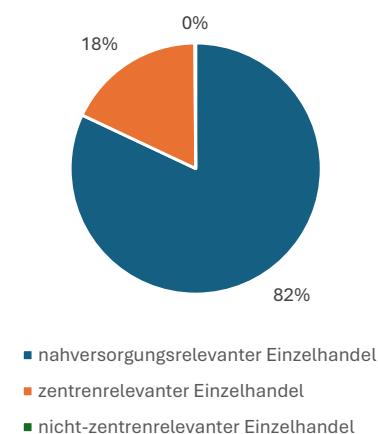


Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Straße in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 3.180 m ²	Zentrenrelevant 695 m ²	Nicht-zentrenrelevant 5 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Aldi, Rossmann, Mäc Geiz, Ernsting`s Family		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi, Rossmann Drogeriefachmarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Adäquater Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie; nur sehr eingeschränkt medizinische und soziale Versorgungsstrukturen vorhanden		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; ggf. gestapelte Nutzungen		

9 Einzelhandelsbetriebe; 3.880 m² Verkaufsfläche

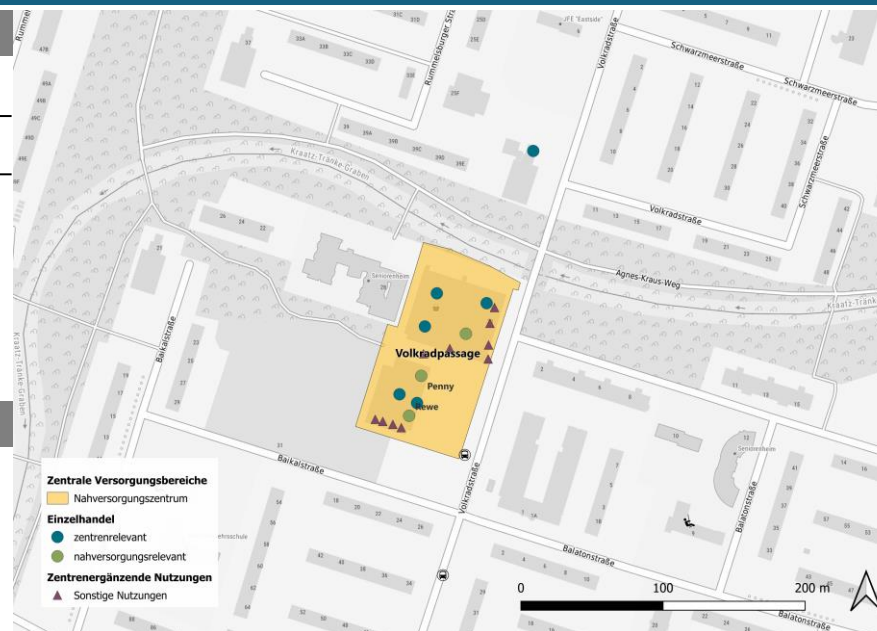


Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit entsprechendem Einzugsbereich - Kompaktes und leistungsstarkes Nahversorgungszentrum mit gutem Angebotsmix; keine mindergenutzten Flächen vorhanden, leichter Verkaufsflächenanstieg im Vergleich zum letzten ZEK 2011
Schwächen	- Nahversorgungszentrum mit geringer infrastruktureller Ausstattung - Standort zeichnet sich durch funktionale Einzelhandelsarchitektur mit Stellplatzanlage und monofunktionaler Struktur aus - Geringe Aufenthaltsqualität und wenig Identifikationspunkte - das Zentrum ist funktional orientiert
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden - Ergänzung der Nahversorgungsfunktion; Stabilisierung bestehender Betriebe durch Standorterweiterung: ggf. „Stapelung“ von Nutzungen und das Ersetzen eingeschossiger Gebäude durch mehrgeschossige Bauten prüfen, sowohl bei Erweiterungen als auch Neuansiedlungen - Konzentration der Entwicklungspotenziale im Umfeld auf diesen Standort, soweit nicht für eine flächendeckende Mindestversorgung unabdingbar <u>Funktionsmischung</u>: Wenn möglich, Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion (medizinische und soziale Infrastruktur) - Ggf. Umsetzung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Gewerbetriebe prüfen <u>Belebung</u>: Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätserhöhung (mehr Sitzmöbel, mehr Grün, mehr Farbelemente, Kinderspielgeräte etc.)

Abbildung 52: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Volkradpassage

Nahversorgungszentrum Volkradpassage in Lichtenberg-Mitte	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Dolgenseecenter; 950 m
Lage und Einzugsbereich	- Der zentrale Versorgungsbereich Volkradpassage ist ein seit vielen Jahren etablierter Handels- und Dienstleistungsstandort mit einer Ausrichtung auf die Nahversorgung des Wohnumfelds - Der Einzugsbereich umfasst somit vor allem die umliegenden Wohngebiete von Lichtenberg-Mitte
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich westlich der Volkradstraße und nördlich der Baikalstraße - Kompaktes kleines Nahversorgungszentrum mit nur marginal ergänzenden Nutzungen im engeren Umfeld - Im Westen grenzen öffentliche Park- und Grünanlagen an - Bezogen auf den Einzelhandel dominieren filialisierte Betriebe; Frequenzbringer sind der Lebensmittelfrischemarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Penny, Bekleidungsfachmarkt KiK und Tierfutterfachmarkt Fressnapf - Weitere kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen inkl. gastronomischer Angebote ergänzen das Einzelhandelsangebot - Der zentrale Versorgungsbereich Volkradpassage zeichnet sich durch eine funktionale Gebäudesubstanz aus - Für die Lebensmittelmärkte sind Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten zu erwarten



Erreichbarkeit

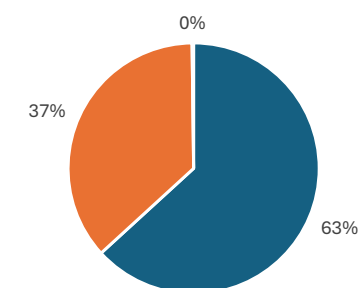
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches, Radverkehrsbedingungen jedoch eher unattraktiv
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Bushaltestelle Balatonstraße
Erreichbarkeit MIV	Gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen über die Volkradstraße Ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sowie Kund*innenparkplätze vorhanden Übergeordnete Erreichbarkeit weniger attraktiv

Nahversorgungszentrum Volkradpassage in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmittelmärkte dominieren die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende niedrigpreisige Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevante Fachmärkte		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.830 m ²	Zentrenrelevant 1.060 m ²	Nicht-zentrenrelevant 5 m ²
Magnetbetriebe	Rewe, Penny, Fressnapf, KiK, Facheinzelhandel für Schuhe und Bekleidung		
Nahversorgung	Lebensmittelmärkte Rewe und Penny, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheke		
Ergänzende Nutzungen	Guter Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden; medizinisches Versorgungszentrum, Seniorenpflegezentrum in direkter Nachbarschaft		
Potenziale	Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand; ggf. gestapelte Nutzungen		

8 Einzelhandelsbetriebe; 2.895 m² Verkaufsfläche



■ nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
 ■ zentrenrelevanter Einzelhandel
 ■ nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Integrierte Wohngebietslage mit entsprechendem Einzugsbereich ▪ Kompaktes und seit Jahren etabliertes und stabiles Nahversorgungszentrum mit gutem Angebotsmix; leichter Verkaufsflächenrückgang ggü. ZEK 2011
Schwächen	▪ Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch funktionale Gewerbearchitektur aus ▪ Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Unternehmen
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Bauliche Modernisierungsabsichten und energetische Sanierungen sollten positiv begleitet werden ▪ Stabilisierung bestehender Betriebe durch Standorterweiterung: ggf. „Stapelung“ von Nutzungen und das Ersetzen eingeschossiger Gebäude durch mehrgeschossige Bauten prüfen, sowohl bei Erweiterungen als auch Neuansiedlungen ▪ Ansiedlung Drogeriefachmarkt (ggf. durch Umnutzung zentrenrelevanter Fachmärkte im Bestand), nahversorgungsrelevante Spezialanbieter wünschenswert ▪ Konzentration der Entwicklungspotenziale im Umfeld auf diesen Standort, soweit nicht für eine flächendeckende Mindestversorgung unabdingbar ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Geringer Handlungsbedarf; Einbindung frequenzbringender Dienstleistungen und Infrastrukturangebote sinnvoll ▪ Ggf. Umsetzung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Gewerbebetriebe prüfen ▪ <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf, Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch gute Frequenzen und Verweildauer aus ▪ Unmittelbar angrenzende Park- und Grünflächen dienen zudem als Aufenthaltsräume

Abbildung 53: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter

Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter in Lichtenberg-Mitte	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Nahversorgungszentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	NVZ Volkradpassage; 950 m
Lage und Einzugsbereich	- Das Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für das stark verdichtete Wohnumfeld - Im Süden begrenzt die mehrgleisige Bahntrasse das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	- Das Dolgenseecenter ist ein geplanter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort - Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine funktionale Gebäudestruktur geprägt mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen; Unterlagerungen von Wohnblöcken - Trotz der nur sehr geringen Zahl an Einzelhandelsnutzungen übernimmt das Zentrum eine wichtige, wohnortnahe Versorgungsfunktion - Die wichtigsten Einzelhandelsnutzungen sind der Lebensmittelfrischemarkt Rewe, eine Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und ein Kiosk - Dienstleister, gastronomische Angebote sowie medizinische Versorgungsangebote und eine Kita sind zudem im Nahversorgungszentrum vorhanden - Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über Aufenthalts- und Grünflächen mit Bänken und Spielgeräten - Im direkten Umfeld des Nahversorgungszentrums öffentliche Park- und Sportanlagen

Zentrale Versorgungsbereiche
 ■ Nahversorgungszentrum
Einzelhandel
 ● zentrenrelevant
 ● nahversorgungsrelevant
Zentrenergänzende Nutzungen
 ▲ Sonstige Nutzungen

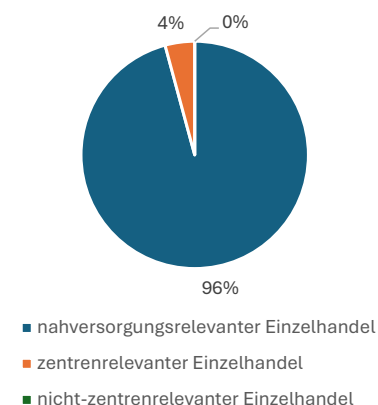
Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute Fußwegeinfrastruktur im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches, Radwege sind nicht vorhanden
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Bushaltestelle Mellenseestraße
Erreichbarkeit MIV	Erreichbarkeit für den MIV ist in der Sackgassenlage nicht optimal Erreichbarkeit aus dem engeren Einzugsbereich gut; übergeordnete Erreichbarkeit weniger attraktiv

Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Rewe Markt prägt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches; darüber hinaus wenige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 1.810 m ²	Zentrenrelevant 80 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Rewe		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Rewe, Lebensmittelhandwerk, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Geringer Besatz an Dienstleitungen und Gastronomie vorhanden; medizinische Versorgungsstrukturen und soziale Infrastruktur (Kita)		
Potenziale	Verbreiterung des Nahversorgungsangebotes und Aufnahme ergänzender Dienstleistungen sowie sozialer und medizinischer Infrastruktur sinnvoll		

5 Einzelhandelsbetriebe; 1.890 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	- Integrierte Wohngebietslage mit eingeschränktem Einzugsbereich - Kompaktes Nahversorgungszentrum; keine Leerstände oder mindergenutzten Flächen vorhanden - Lebensmittelfrischemarkt Rewe verfügt über eine moderne und zeitgemäße Außen- und Innenerscheinung sowie leistungsfähige Ladengröße
Schwächen	- Nahversorgungszentrum mit eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung - Für ein Nahversorgungszentrum nur geringe Angebotsbreite im Einzelhandel und nur sehr eingeschränktes Angebot an ergänzenden Dienstleistungen oder andere frequenzbringende Nutzungen - Schwache Position gegenüber breiter aufgestellte Nahversorgungszentren und ergänzender Nahversorgungsstandorte im Nahbereich
Handlungsempfehlungen	<u>Handel</u>: Ergänzende Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter ist zu empfehlen (z.B. Drogeriefachmarkt, Lebensmitteldiscounter, Apotheke); aber kaum Flächen für Neuentwicklungen - Kleines Zentrum: besondere Rücksichtnahme in vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen - Konzentration der Entwicklungspotenziale im Umfeld auf diesen Standort, soweit nicht für eine flächendeckende Mindestversorgung unabdingbar <u>Funktionsmischung</u>: Anlagerung ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion - Einstufung als Nahversorgungszentrum abhängig von Nutzungsmix; bei nächster Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüfen <u>Belebung</u>: Geringer Handlungsbedarf

Abbildung 54: Zentrensteckbrief Nahversorgungszentrum Victoriacenter

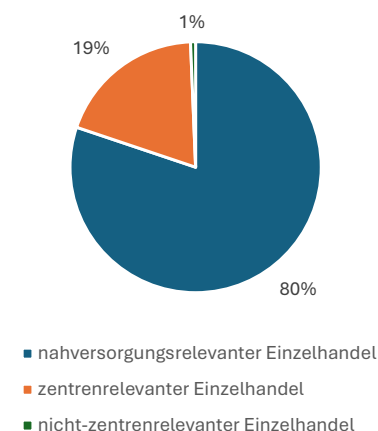


Nahversorgungszentrum Victoriacentrum in Lichtenberg-Mitte

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Kaufland Lebensmittelmarkt dominiert die Einzelhandelsstruktur; darüber hinaus ergänzende discounterorientierende Fachmarktangebote und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 3.720 m ²	Zentrenrelevant 890 m ²	Nicht-zentrenrelevant 30 m ²
Magnetbetriebe	Kaufland, Kik		
Nahversorgung	Lebensmittelmarkt Kaufland, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kiosk		
Ergänzende Nutzungen	Geringer Besatz an Dienstleistungen und Gastronomie; Fitnesscenter Kommerzielle Freizeitnutzungen und Paddeltennisanlage als wichtige Frequenzbringer vorhanden, Jugendherberge im Umfeld		
Potenziale	Ansiedlung weiterer frequenzstarker Dienstleistungen unterstützen		

5 Einzelhandelsbetriebe; 4.640 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

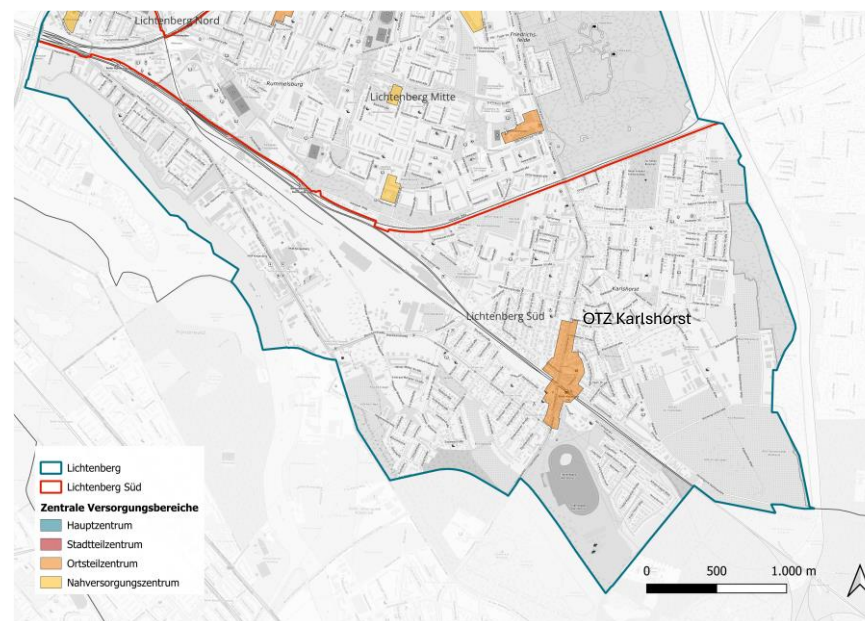
Stärken	▪ Funktionierendes Einkaufszentrum in guter Verkehrslage am Bahnhof Ostkreuz ▪ Untergenutztes Parkdeck wird durch eine Paddeltennisanlage genutzt ▪ In Verbindung mit den freizeitorientierten Angeboten (Fitnesscenter) sowie der benachbarten Jugendherberge Zentrum mit überörtlicher Wahrnehmbarkeit
Schwächen	▪ Anziehungskraft des Victoriacenters wird ausschließlich durch den Lebensmittelmarkt Kaufland und das Fitnesscenter erzielt ▪ Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch funktionale Architektur und Struktur aus ▪ Keine konsumfreien Aufenthalts- und Begegnungsflächen vorhanden, keine sozialen Identifikationspunkte
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot sollte ausgebaut und ergänzt werden ▪ Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes, einer Apotheke, eines Sanitätsfachhandels, Spezialanbieter des Lebensmitteleinzelhandels wünschenswert (aktuell sind keine Potenzialflächen vorhanden) ▪ Profil als Zentrum mit Sonderfunktion für freizeitorientierte Nutzungen (Fitnesscenter, Paddeltennisanlage) schärfen, anzustreben ist eine funktionale Spezialisierung und wechselseitige Ergänzung der Angebote ▪ <u>Funktionsmischung</u>: Ggf. Ausbau sozialer und medizinische Infrastruktur, Einbindung weiterer frequenzbringender Dienstleistungen ▪ <u>Belebung</u>: Stärkere Einbindung des isolierten Standortes in ein städtisches Gefüge

8.3.5 Zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Süd

Die Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Prognoseraum Lichtenberg-Süd konzentriert sich im Wesentlichen auf das Ortsteilzentrum Karlshorst.

Das Ortsteilzentrum kann als ein positives Beispiel für eine vitale und attraktive Einkaufsstraße genannt werden. Im Umfeld des S-Bahnhaltepunktes Karlshorst ist eine sehr vielfältige Mischung aus überwiegend kleinteiligem (Fach-)Einzelhandel, ergänzenden Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten zu finden. Auch umfangreiche medizinische Versorgungsangebote sind hier vorhanden (u.a. fachärztliche Versorgung) sowie Freizeit- und Kulturangebote, sodass das Zentrum insgesamt ein Einzugsgebiet entfaltet, das deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht. Die wichtigsten Einzelhandelsnutzungen sind der Lebensmittelfrischemarkt Edeka, die Lebensmitteldiscounter Netto, Penny und Aldi¹⁴, die Biosupermärkte Denms und Biocompany, der Drogeriefachmarkt Rossmann sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken, Kioske, Hörgeräteakustiker etc. Die Einstufung als Ortsteilzentrum wird somit uneingeschränkt beibehalten.

Abbildung 55: zentrale Versorgungsbereiche im Prognoseraum Lichtenberg-Süd in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

¹⁴ Der Aldi Markt an der Treskowallee hat den Betrieb aufgegeben.

Abbildung 56: Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Karlshorst

Ortsteilzentrum Karlshorst in Lichtenberg-Süd	
Makrostandort	
Zentrenkategorie	Ortsteilzentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	Ortsteilzentrum Am Tierpark; 1,7 km
Lage und Einzugsbereich	▪ Gewachsenes Ortsteilzentrum, um die Versorgungsstrukturen für das Wohnumfeld in Lichtenberg-Süd bereitzustellen ▪ Durch die Lage am S-Bahnhalt Karlshorst überörtliches Einzugsgebiet
Abgrenzung	
Kurzbeschreibung Abgrenzung + Zentrenstruktur	▪ Das Ortsteilzentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Treskowallee und ist als gewachsene Einzelhandels- und Dienstleistungslage zu bewerten ▪ Die Treskowallee ist durch eine attraktive Funktionsmischung geprägt: Handel, Dienstleistung, Gastronomie ▪ Frequenzbringer sind die Lebensmittelmärkte und die vielfältigen gastronomischen Nutzungen im Umfeld des S-Bahnhofs ▪ Darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandel in Erdgeschosszonen, konzentriert auf die Treskowallee mit Ausstrahlung auf die angrenzenden Bereiche ▪ Neben kleineren Nahversorgungs- und Fachgeschäften sind vielfältige Nutzungen vorhanden ▪ Das Ortsteilzentrum ist durch eine hohe Nutzungsmischung geprägt und stellt einen wichtigen Identifikationspunkt für den südlichen Bezirk Lichtenberg dar

Zentrale Versorgungsbereiche
 ■ Ortsteilzentrum

Einzelhandel
 ● zentrenrelevant
 ● nahversorgungsrelevant
 ● nicht-zentrenrelevant

Zentrenergänzende Nutzungen
 ▲ Sonstige Nutzungen

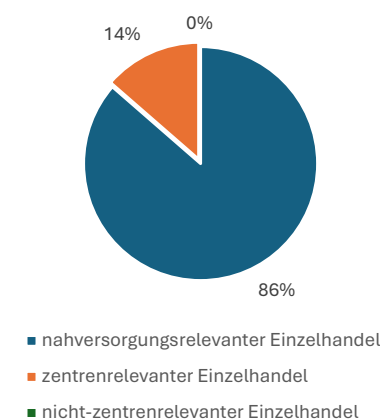
Erreichbarkeit	
Erreichbarkeit Fuß/Rad	Gute fußläufige Erreichbarkeit, attraktiver Fußverkehrsraum, Radstreifen entlang der Treskowallee im südlichen Bereich bis S-Bahnhof vorhanden Nördlich angrenzend schlechte bzw. keine Radwege.
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gut: S-Bahn und Straßenbahn sowie verschiedene Buslinien vorhanden
Erreichbarkeit MIV	Erreichbarkeit über die Treskowallee gut, aber öffentliche Parkplatzflächen sind nur sehr eingeschränkt zu finden

Ortsteilzentrum Karlshorst in Lichtenberg-Süd

Einzelhandelsstruktur- und ergänzende Nutzungen

Angebotsstruktur- und Branchenmix	Lebensmitteleinzelhandel und Facheinzelhandelsstrukturen prägen die Versorgungsfunktion; darüber hinaus ergänzende Dienstleistungsnutzungen		
Angebotsniveau	Schwerpunkt Nahversorgung und zentrenrelevanter (gehobener) Facheinzelhandel		
Verkaufsfläche	Nahversorgung 6.195 m ²	Zentrenrelevant 975 m ²	Nicht-zentrenrelevant 0 m ²
Magnetbetriebe	Edeka, Aldi, Netto, Penny, Rossmann, zahlreiche qualitätsorientierte Facheinzelhandelsnutzungen		
Nahversorgung	Lebensmittelfrischemarkt Edeka, Lebensmitteldiscounter Netto, Penny, Biosupermärkte Denms und Biocompany, Drogeriefachmarkt Rossmann, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken, Kioske, Hörgeräteakustiker etc.		
Ergänzende Nutzungen	Sehr gutes Dienstleistungsangebot, Gastronomie, Kultur und Freizeitangebote Kulturhaus Karlshorst)		
Potenziale	Erhalt und Qualifizierung des bereits sehr guten Angebotsniveaus		

38 Einzelhandelsbetriebe; 7.170 m² Verkaufsfläche



Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen

Stärken	▪ Stabiler Einzelhandelsstandort mit sehr gutem Angebotsmix und Angebotsniveau, Wochenmarkt ▪ Identität als traditioneller Versorgungsstandort in Lichtenberg-Süd; zentraler Standort für inhabergeführten Facheinzelhandel und Nischenangebote im Einzelhandel; Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld ▪ Ortsteilzentrum profitiert von einer hohen, örtlichen Identifikation der Menschen im Nahbereich; wichtiger Treffpunkt für die Bewohnenden ▪ Typische Stadtteillage mit kleinteilig organisiertem, inhabergeführtem Einzelhandel
Schwächen	▪ Kaum Flächen für größere Neuentwicklungen ▪ Das hohe Verkehrsaufkommen mindert die Aufenthaltsqualität und lädt nicht zum Verweilen ein
Handlungsempfehlungen	▪ <u>Handel</u>: Erhalt und Qualifizierung des bereits guten Einzelhandelsangebotes; Einbindung von weiteren Einzelhandels- und zentrumsergänzenden Nutzungen Profilierung als Ortsteilzentrum für den qualitätsorientierten und gehobenen Bedarf ▪ Ergänzung durch weitere zentrenrelevante Facheinzelhandelsbetriebe wünschenswert → aber kaum Flächen für größere Neuentwicklungen (mögliche Potenzialfläche: unbebautes Grundstück zwischen S-Bahndamm und Kulturhaus Karlshorst) ▪ <u>Funktionsmischung</u>: keine Handlungserfordernis; ggf. Anlagerung weiterer ergänzender Nutzungen zur Stärkung der Versorgungsfunktion (z.B. Gastronomie) ▪ <u>Belebung</u>: das Ortsteilzentrum profitiert bereits heute von guten Frequenzen; Aufenthaltsqualität z.B. durch mehr Sitzmöbel und Begrünung verbessern

8.3.6 Neu zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg

Neben den bereits bestehenden und etablierten zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Lichtenberg sind in der Fortschreibung des ZEK 2025 insgesamt fünf potenzielle/ perspektivische zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen planerisch die Versorgungsaufgabe und Versorgungsfunktion von ergänzenden Nahversorgungszentren übernehmen.

Neu zu entwickelnde, perspektivische zentrale Versorgungsbereiche

Im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung des **perspektivischen Nahversorgungszentrums Weiße Taube** vorbereitet. Nördlich der Landsberger Allee entstehen umfangreiche Wohnungsneubauten. Um die Nahversorgung für die Einwohnenden sicherzustellen, wird hier u.a. die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bauplanungsrechtlich ermöglicht. Das perspektivische Nahversorgungszentrum Weiße Taube ist bereits Bestandteil des ZEK 2011.

Das ZEK 2011 weist den zentralen Versorgungsbereich Mauritiuskirchcenter im Prognoseraum Lichtenberg-Nord aus. Mittlerweile steht das Mauritiuskirchcenter fast vollständig leer; eine geeignete Nachnutzung ist nicht erwartbar. Weder das Mauritiuskirchcenter noch der nahe gelegenen Nahversorgungsstandort Rewe/ Aldi können aktuell die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen dem Mauritiuskirchcenter im Westen und der Verbundstandort Rewe/ Aldi im Osten besteht darüber hinaus nicht.

Ergänzende Dienstleistungsnutzungen, die zur Belebung und Funktion des zentralen Versorgungsbereiches beitragen könnten, sind nur z.T. vorhanden. Ausschließlich eine Schule, eine Kita und ein Jugendzentrum befinden sich im Umfeld des Nahversorgungsstandortes. Diese Nutzungen übernehmen zwar eine ergänzende (auch frequenzbringende) Funktion; nach Einschätzung der CIMA ist die Verweildauer am Nahversorgungsstandort Frankfurter Allee Süd dennoch gering. Gastronomische Nutzungen und/ oder kundenorientierte Dienstleistungen (Reisebüro, Fahrschule, Reini-

gung, Frisör etc.), die weitere Besuchsanlässe schaffen würden, sind hier nicht vorhanden. Darüber hinaus verfügt der Brunnenplatz über keine ausreichenden städtebaulichen Qualitäten.

Mit dem planerischen Ziel, die wohnortnahe Versorgung für das Quartier südlich der Frankfurter Allee sicherzustellen und einen Quartierstreiffpunkt zu entwickeln, wird der Standortbereich Rewe/ Aldi sowie die umliegenden Flächen als **neu zu entwickelndes, perspektivisches Nahversorgungszentrum Frankfurter Allee Süd** festgelegt.

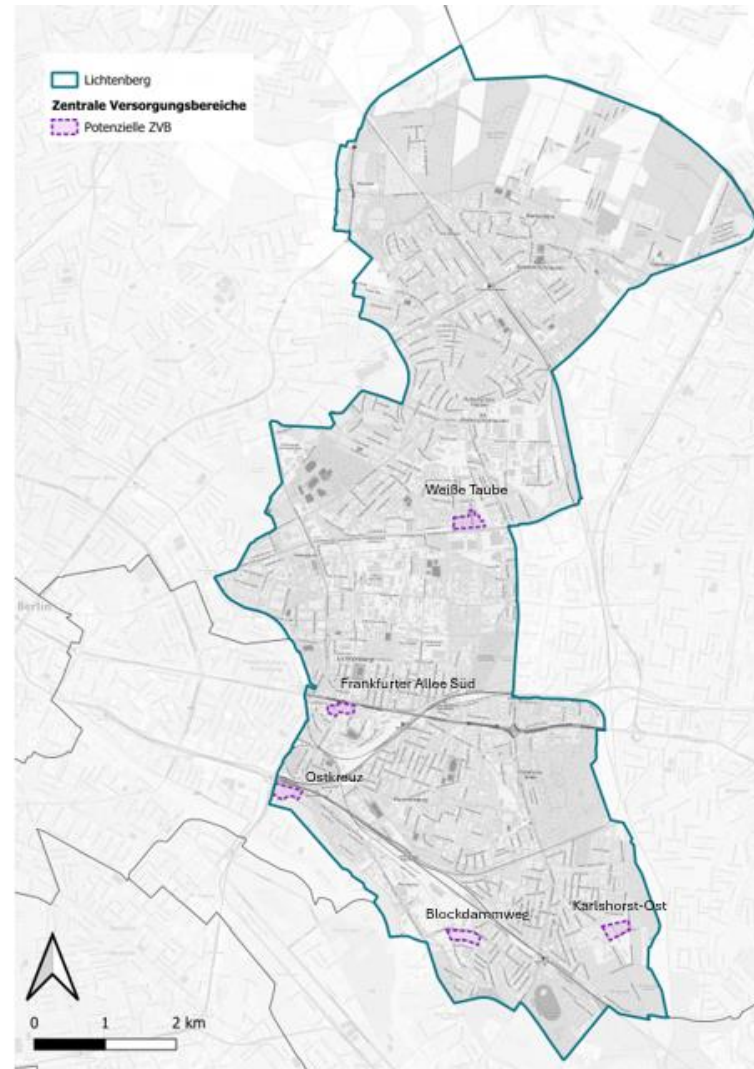
Eine der wichtigsten Erkenntnisse der Einzelhandelsbestandsanalyse für den Bezirk Lichtenberg insgesamt und die teilräumliche Betrachtung der Nahversorgungssituation in den Prognoserräumen ist, dass in Lichtenberg-Süd nicht nur quantitative/ rechnerische Angebotslücken bestehen, sondern auch qualitative/ räumliche Versorgungsdefizite beschrieben werden müssen.

Aus diesem Grund wird seit 2011 die Realisierung eines Nahversorgungsangebotes am Blockdammweg und im Standortbereich der Köpenicker Allee (Karlshorst Ost) geplant. Sowohl am Blockdammweg als auch an der Köpenicker Allee wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums avisiert. Ein Lebensmittelmarkt in Verbindung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen (z.B. Drogerie, Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) könnte eine wichtige wohnortnahe Versorgung für das Wohnumfeld übernehmen. Die **perspektivischen Nahversorgungszentren Blockdammweg und Karlshorst Ost** sind somit weiterhin Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Lichtenberg.

Ein weiteres perspektivisches Nahversorgungszentrum ist am Bahnhof Ostkreuz ausgewiesen. Südlich des Bahnhofs Ostkreuz ist bereits der Drogeriefachmarkt dm vorhanden. Zudem bestehenden Bemühungen den Standortbereich durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen aufzuwerten. Das **potenzielle Nahversorgungszentrum Ostkreuz** ist weiterhin als relevante Einzelhandelsplanung in das Zentren- und Standortkonzept aufgenommen.

In der nebenstehenden Abbildung sind die perspektivischen Nahversorgungszentren im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht dargestellt.

Abbildung 57: neu zu entwickelnde, perspektivische zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

8.4 Ergänzende, solitäre Nahversorgungsstandorte

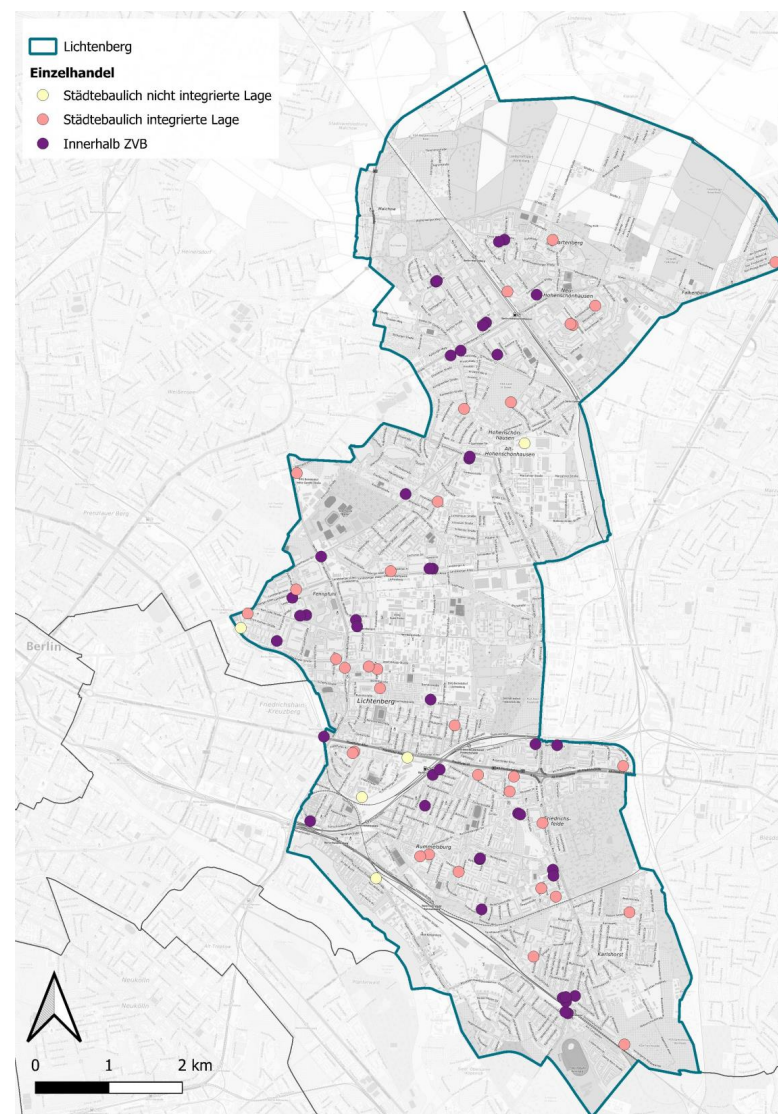
Neben den zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Hauptzentrums, des Stadtteilzentrums, der Ortsteil- und Nahversorgungszentren sowie des zentralen Versorgungsbereiches Sonderzentrum Dong Xuan Center sind im Bezirk Lichtenberg insgesamt 40 ergänzende Nahversorgungsstandorte vorhanden, die entweder in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen oder in Standortlagen ohne einen funktionalen Bezug zu umliegenden Wohnbereichen adressiert sind. Die cima hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt.

Insgesamt 35 Lebensmittelmärkte befinden sich in integrierten Wohngebietslagen. Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte übernehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen die Lebensmittelbetriebe in integrierter Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

Neben den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in integrierter Wohngebietslage sind fünf Lebensmittelmärkte in nicht-integrierten Standortlagen adressiert, d.h. ohne eine unmittelbare Anbindung und Nähe zu Wohngebieten.

Die nicht-integrierten Nahversorgungsstandorte sollten keinen Ansatz für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung bieten. Diese Standorte schränken die Gestaltungsspielräume zur Absicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung im Bezirk Lichtenberg ein.

Abbildung 58: Nahversorgungsstandorte in der Übersicht



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

8.5 Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte

Als Fachmärkte werden im StEP Zentren 2030 Einzelhandelsbetriebe definiert, die über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen, also beispielsweise Möbelmärkte, Baumärkte oder Gartencenter.

Solche Betriebe lassen sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nur in seltenen Fällen in die verdichteten Strukturen gewachsener Zentren integrieren. Als Alternative zu den Zentren soll die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten daher in den Fachmarkttagglomerationen und an den Fachmarktstandorten möglich sein. Ohne geeignete Flächen, um solche großformatigen Fachmärkte im Bezirk ansiedeln zu können, besteht die Gefahr, dass Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte usw. aus dem Stadtgebiet verdrängt werden und auf das Berliner Umland ausweichen. Aus diesem Grund ist der Bezirk bestrebt, die Nachfrage nach Flächen für nicht-zentrenrelevante Fachmärkte auch zukünftig in Lichtenberg bedienen zu können.

Die Standortbereiche für solche Fachmärkte gliedert der StEP Zentren 2040 in drei Kategorien:

- **Fachmarkttagglomerationen** sind überbezirklich oder gesamtstädtisch relevante Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche
- **Übergeordnete Fachmarktstandorte** sind Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe i.d.R. mit mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche
- **Bezirkliche Fachmarktstandorte** sind Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe i.d.R. mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche

Die Fachmarkttagglomeration und die Fachmarktstandorte sind im StEP Zentren 2040 festgelegt und werden im ZEK 2025 konkretisiert:

Die **Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee** befindet sich im Prognoseraum Lichtenberg-Nord südlich der Landsberger Allee. Hier sind die flächenintensiven Möbelhäuser Ikea und Möbel Höffner vorhanden. Darüber hinaus befindet sich der Bau- und Gartenfachmarkt Globus an der Landsberger Allee. Die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee befindet sich in räumlicher Nähe zum Ortsteilzentrum Landsberger Allee. Die Fachmarkttagglomeration sollte das Ortsteilzentrum in funktionaler Weise ergänzen, daher sollten hier zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Kernsortimente nicht zugelassen werden – solche Einzelhandelsbetriebe sollen auf das Ortsteilzentrum und/ oder den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Weiße Taube gelenkt werden. Im Westen der Fachmarkttagglomeration ist eine Potenzial- und Entwicklungsfläche vorhanden.

Abbildung 59: Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

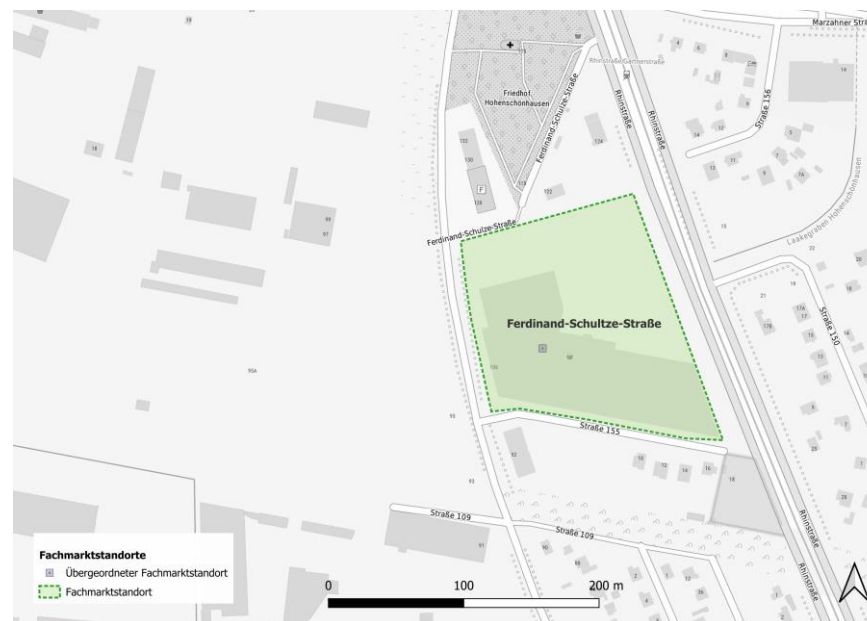
Der **übergeordnete Fachmarktstandort Ferdinand-Schultze-Straße** ist neu in das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg aufgenommen. An der Ferdinand-Schultze-Straße war ein Hellweg Bau- und Gartenmarkt vorhanden, der aufgrund seiner Größe von rd. 11.000 m² Verkaufsfläche als übergeordneter Fachmarktstandort eingestuft und mit der Senatsverwaltung abgestimmt ist. Zum Jahresbeginn 2026 hat das Unternehmen Hellweg den Bau- und Gartenfachmarkt an der Ferdinand-Schultze-Straße geschlossen.

Um auch zukünftig geeignete Flächen für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in Lichtenberg zur Verfügung zu haben, wird der Standort an der Ferdinand-Schultze-Straße als übergeordneter Fachmarktstandort ausgewiesen.

Im Sinne der Fortschreibung des ZEK soll am Standort Ferdinand-Schultze-Straße weiterhin die Realisierung von großflächigen nicht-zentrelevanten Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Ggf. können auch Teilbereiche des Standortes für einzelhandelsfremdes, aber nachgefragtes Gewerbe umgenutzt werden. Das Planungsrecht muss bei Bedarf entsprechend geändert werden.

Der übergeordnete Fachmarktstandort ist in der Fortschreibung des StEP Zentren 2040 nicht enthalten.

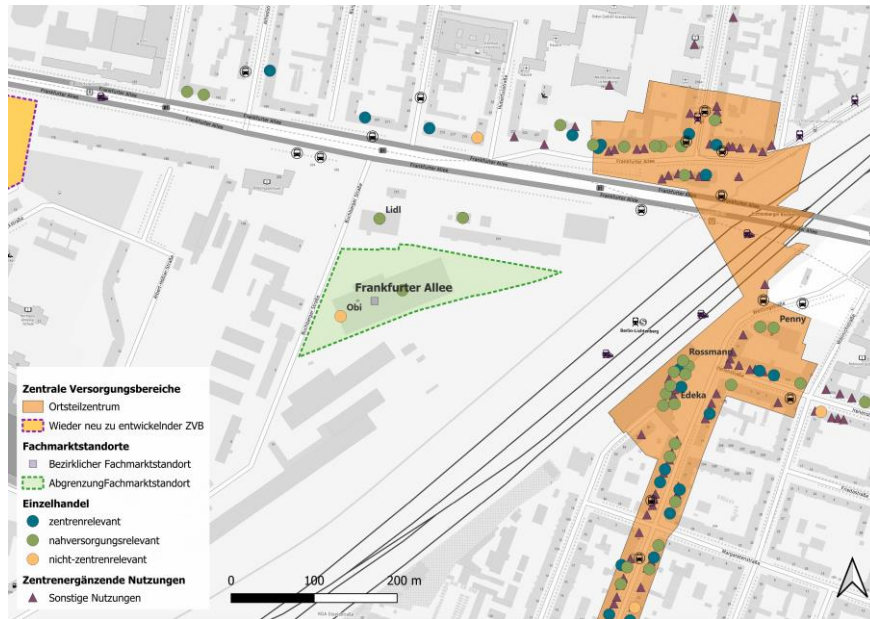
Abbildung 60: übergeordneter Fachmarktstandort Ferdinand-Schultze-Straße



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

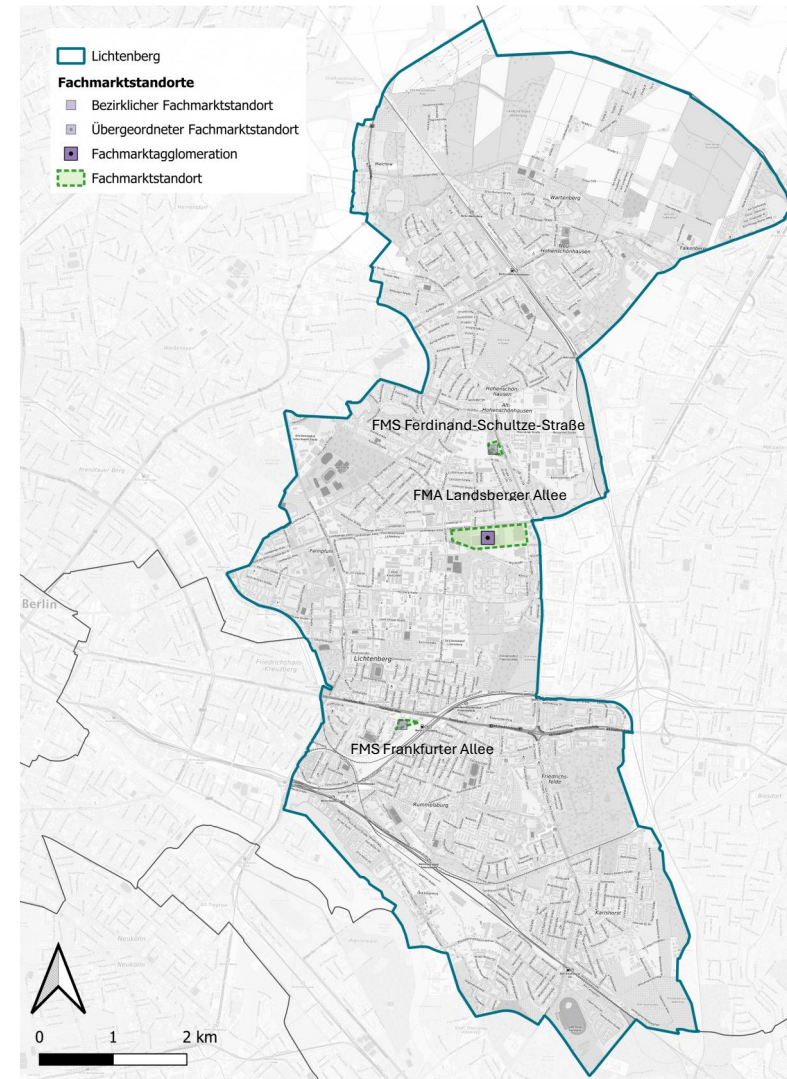
Der **bezirkliche Fachmarktstandort Frankfurter Allee** befindet sich südlich der Frankfurter Allee zwischen der Buchberger Straße im Westen und der Bahntrasse im Süden und Osten. Hier ist ein Obi Bau- und Gartenmarkt vorhanden. Die räumliche Abgrenzung des Fachmarktstandortes umfasst gemäß Fortschreibung des ZEK 2025 ausschließlich das Grundstück des Obi Marktes. Eine Ausweitung des Fachmarktstandortes auf benachbarte Flächen ist nicht mehr vorgesehen, da dort bereits andere Nutzungsvorstellungen umgesetzt wurden (z.B. Wohnungsbau). Für den benachbarten Lidl Markt sollen über den planungsrechtlichen Bestandsschutz hinaus keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Abbildung 61: bezirklicher Fachmarktstandort Frankfurter Allee



Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

Abbildung 62: Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht



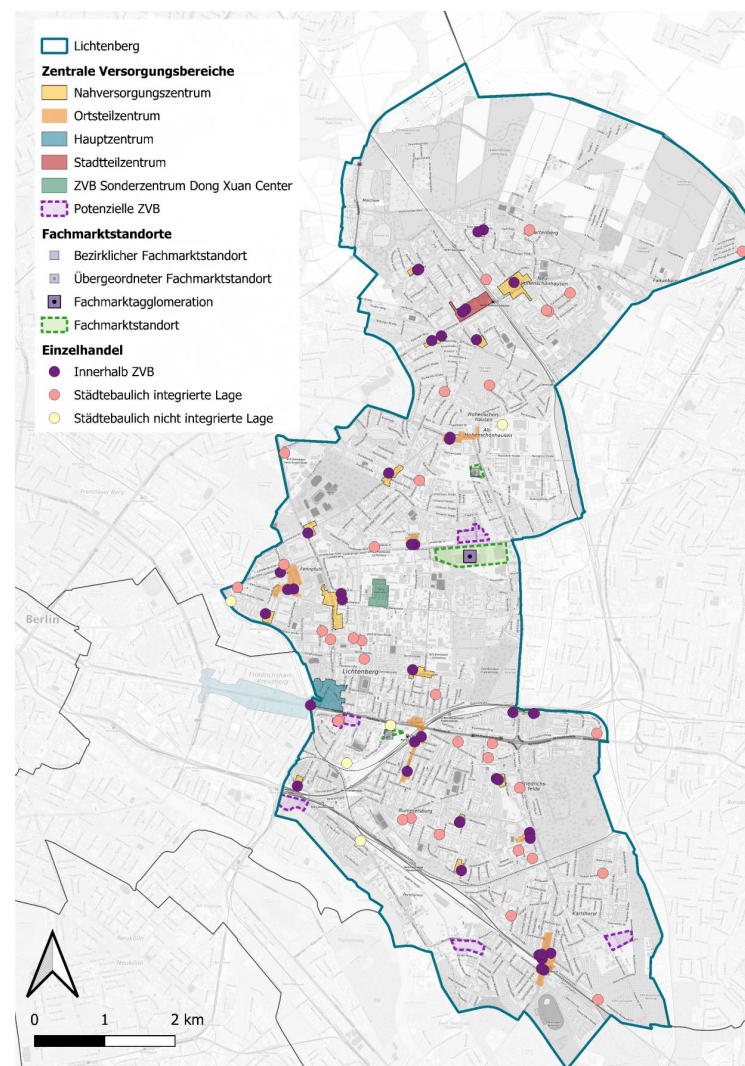
Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

8.6 Gesamtübersicht der Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Lichtenberg

Die nachfolgend kartografisch dargestellte Gesamtübersicht der Zentren- und Standortstruktur verortet die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks Lichtenberg in der Funktion des Hauptzentrums, des Stadtteilzentrums, der Ortsteil- und Nahversorgungszentren sowie des zentralen Versorgungsbereiches Sonderzentrum Dong Xuan Center. Zudem sind die ergänzenden Nahversorgungsstandorte und die Fachmarktagglomerationen und Fachmarkstandorte dargestellt. Darüber hinaus sind insgesamt fünf perspektivisch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche in der Funktion ergänzender Nahversorgungszentren abgebildet.

Insgesamt 40 ergänzende Nahversorgungsstandorte sind im Bezirk Lichtenberg vorhanden, die entweder in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen oder in Standortlagen ohne einen funktionalen Bezug zu umliegenden Wohnbereichen adressiert sind. Ein weiterer perspektivischer Nahversorgungsstandort befindet sich an der nördlichen Rhinstraße im Prognoseraum Lichtenberg-Nord. Dieser ist noch nicht kartografisch dargestellt, da die Planungen noch sehr unkonkret sind.

Abbildung 63: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Lichtenberg in der Übersicht



Kartenbasis:

©GeoBasis-DE/ BKG 2025; Bearbeitung durch die cima 2025

8.7 Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien

Um die formulierten stadtentwicklungsplanerischen Ziele (vgl. Kap. 8.2) zu erreichen, ist einerseits ein aktives Steuern der Einzelhandelsentwicklung erforderlich. Hierfür bietet das Planungsrecht unterschiedliche Möglichkeiten, die im Bezirk Lichtenberg bereits angewendet werden und auch zukünftig, vor allem in Schwerpunktbereichen mit besonderem Handlungsbedarf, weiter eingesetzt werden sollen. Andererseits werden nachfolgend auch qualitative Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die nachhaltig in die Zielerreichung einzahlen können.

Je nach Ziel können dabei unterschiedliche Umsetzungsstrategien zur Anwendung kommen:

8.7.1 Handlungsempfehlungen für lebendige Zentren

Lichtenberg verfügt über ein dichtes Netz an zentralen Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Funktion und Versorgungsauftrag sowie Besuchsanlässen. Der Erhalt der Zentrenhierarchie zur Sicherung der Daseinsvorsorge ist eines der definierten Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die fein abgestufte Zentrenhierarchie – von größeren Haupt- und Stadtteilzentren bis hin zu kleineren Nahversorgungsstandorten – soll erhalten bleiben, um die Daseinsvorsorge in allen Quartieren von Lichtenberg zu sichern. Konkret bedeutet dies, die bestehende Polyzentralität des Bezirks zu bewahren und weiterzuentwickeln. Jeder Standort übernimmt dabei bestimmte Versorgungsfunktionen (z.B. Versorgung mit zentrenrelevanten Angeboten wie Bekleidung und Schuhe, reines Nahversorgungsangebot, medizinische Versorgungsangebote, Kultur- und Bildungsangebote) und trägt so zum gleichmäßigen Zugang zur Daseinsvorsorge und zur Infrastruktur im gesamten Bezirk bei. Die planvolle Entwicklung der Zentrenhierarchie sorgt dafür, dass zentrale Orte ihre Rolle im städtischen Gefüge behalten und nicht durch unkoordinierte Entwicklungen geschwächt werden.

Funktionsmischung und städtebauliche Qualitäten stärken

Ein wesentliches Ziel ist die Stärkung der Funktionsmischung und der städtebaulichen Qualitäten in den Zentren. Anders als monothematische Nahversorgungsstandorte oder Fachmarktstandorte sind die Lichtenberger Zentren multifunktionale Orte, an denen Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Freizeit- und Kulturangebote räumlich konzentriert zusammentreffen. Gerade diese Mischnutzung macht die Qualität der Zentren aus: Sie leben von Begegnung, Vielfalt und Atmosphäre – dort, wo Menschen verweilen, Dienstleistungen in Anspruch nehmen und einkaufen, entsteht ein besonderes Stück Lichtenberger Identität.

Der Erlebniswert der Zentren gewinnt immer mehr an Bedeutung – sei es durch Veranstaltungen im öffentlichen Raum oder durch attraktive private Angebote. Lichtenberg fördert und unterstützt bereits aktiv verschiedene Projekte und Maßnahmen, die den Erlebniswert und die Lebendigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erhöhen und die Vielfalt, die Qualität sowie die Atmosphäre und Lebendigkeit verbessern. Diese integrative Herangehensweise ist entscheidend, um die Attraktivität und den Erlebniswert der Zentren zu steigern.

Um die Funktionsmischung weiter zu stärken, setzt der Bezirk auch auf temporäre Aktionen und Pop-up-Nutzungen. Pop-Up-Aktionen tauchen überraschend an einem Ort auf bzw. belegen einen Leerstand für eine kurze Zeit: In der Regel wechseln die Nutzungen bzw. das Angebot nach ein paar Wochen. Pop-Up-Aktionen können auch Veranstaltungen in leerstehenden Immobilien sein.

Temporäre Aktionen schaffen Raum zum Ausprobieren; im Rahmen zeitlich begrenzter Umnutzungen kann öffentlicher oder privater Raum gezielt zum Test- und Ermöglichungsraum für Neues werden, in dem innovative Konzepte erprobt und Erfahrungen gesammelt werden. Ein Beispiel dafür ist das Projekt der Lichtenberger Wirtschaftsförderung „LichtPunkt“, welches sich durch eine starke Verbundenheit der Beteiligten und hohe lokale Identifikation auszeichnet.

Darüber hinaus wird die Gestaltung des öffentlichen Raums als entscheidender Faktor für die Aufenthaltsqualität und die Verweildauer gesehen. Kriterien wie Aufenthaltsqualität, Erlebnischarakter und Lebensqualität sorgen dafür, dass die Zentren zu einem zwanglosen Begegnungsraum werden. Mehr Bänke und Spielgeräte, mehr Kunst und Beleuchtung – schaffen Aufenthaltsqualität und Raum zum Verweilen. Mehr Grünflächen tragen gleichzeitig zur Klimaresilienz der Zentren bei. Die zentralen Versorgungsbereiche werden durch eine soziale Interaktion und Identifikation zum „Lebens-Mittelpunkt“ der Menschen. Themenmärkte, Veranstaltungen und Aktionstage tragen zudem dazu bei, die Attraktivität und Anziehungskraft der Zentren zu steigern (z.B. Sportangebote, Kinderzirkus, Livemusik oder Freiluft-Kino).

Für die Umsetzung von Pop-Up-Aktionen und/ oder Maßnahmen zur dauerhaften Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche sind jedoch die Bereitschaft und Unterstützung der Immobilieneigentümer*innen von Bedeutung. Hier ist festzuhalten, dass solche Veränderungen am nachhaltigsten wirken, die von Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Einwohnenden gemeinsam geplant und umgesetzt werden – auch wenn dieser Prozess mit erheblichem Aufwand und intensiver Überzeugungsarbeit verbunden ist. Gemeinschaftlich entwickelte Veränderungen sind der Schlüssel für die erfolgreiche Zukunft der Zentren.

Quantitäten steuern, Qualitäten steigern

Erlebnis, Identifikation und Vielfalt sind die ständigen Anforderungen an lebendige Handelsstandorte. Aus diesem Grund sollte der Ausbau des Einzelhandelsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich positiv begleitet und planerisch unterstützt werden. Weitere Facheinzelhandelsbetriebe und kleinere Filialkonzepte sowie moderne Gastronomiekonzepte könnten das bestehende Angebot quantitativ und qualitativ ergänzen. Denn eine langfristige und nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche kann nur gelingen, wenn ein lückenloses Angebot für möglichst alle Zielgruppen vorgehalten werden kann.

Während die Nahversorgung der Bevölkerung in Lichtenbergs Zentren bereits ausreichend gewährleistet ist, könnten weitere Fachgeschäfte und Facheinzelhandelsnutzungen, moderne Filialkonzepte und innovative Gastronomieangebote das vorhandene Angebot sinnvoll erweitern.

Aber: Um die Qualität und die Attraktivität der Zentren zu sichern und zu steigern, bedarf es einer konsequenten Steuerung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Nur wenn eine restriktive Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der Zentren verfolgt wird, kann die Einzelhandelsentwicklung in die Zentren gelenkt und die zentralen Versorgungsbereiche in der Folge vor einem Funktions- und Bedeutungsverlust geschützt werden. Nur so kann mit dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel und der immer schneller werdenden digitalen Transformation in den Zentren begegnet werden.

Digitalisierungsstrategie

Kaum ein anderes Thema wird in den vergangenen Jahren so häufig und kontrovers diskutiert wie die Auswirkungen der Digitalisierung im Einzelhandel. Wer als Gewerbetreibender bis heute nicht seine Hausaufgaben gemacht hat und die digitale Sichtbarkeit sichergestellt hat und digitale Dienstleistungen anbietet, wird auch durch eine bezirkliche Digitalisierungsstrategie nicht längerfristig marktfähig bleiben.

Die Digitalisierung und veränderte Konsumgewohnheiten sind jedoch nicht allein eine Herausforderung für die Gewerbetreibenden. Die Digitalisierung des Einkaufens hat Einfluss auf das Besuchsmotiv, die Besuchshäufigkeit und die Aufenthaltsdauer in den zentralen Versorgungsbereichen. Mobiles Arbeiten und neue Konsumroutinen wirken sich in der Folge auf die Nutzungsprofile der Zentren aus. Der Bedarf an Einzelhandelsflächen (mit Ausnahme des nahversorgungsrelevanten Angebotes) sinkt; zugleich können leerfallende Ladenlokale Potenziale für neue, hybride Nutzungen bieten.

Technologisch getriebene Entwicklungen wie automatisierte Verkaufssysteme, KI-gestützte Self-Checkout-Lösungen und algorithmisch optimierte Lagerhaltung verändern den Personalbedarf und die Flächeneffizienz; im Gegenzug ermöglichen sie personalisierte Einkaufserlebnisse und stärken

die Wettbewerbsfähigkeit verbleibender stationärer Angebote. Prägend für die Zentren wird damit zukünftig eine Hybridisierung der Angebote sein, in der digitale und analoge Elemente verknüpft werden.

Die Digitalisierung im Einzelhandel kann jedoch nur durch privatwirtschaftliche Initiativen, ein zeitgemäßes Marketing und betriebliche Modernisierung gelingen. Der Bezirk Lichtenberg kann die Prozesse zwar unterstützen, er kann jedoch die erforderliche Digitalisierung im Einzelhandel nicht ersetzen.

Geschäftsstraßenmanagement

Der Bezirk Lichtenberg begleitet seit Jahren die Transformation der Einkaufscenter vom rein konsumorientierten „Shopping-Center“ hin zum Kiezcenter mit bedarfsorientierten und auf die umliegenden Quartiere ausgerichteten Nutzungsformaten. Dies wurde in einer gemeinsamen Willenserklärung zur nachhaltigen Entwicklung der Lichtenberger Einkaufscenter festgehalten, unterzeichnet vom damaligen Wirtschafts- und Stadtentwicklungstadtrat und den Vertretenden der hiesigen Center. Hierbei wirkt der Bezirk unterstützend und kooperativ bei der Umsetzung und Vermittlung von alternativen Nutzungsformaten oder baulichen Veränderungen. Der Bezirk unterstützt zudem gezielt durch die eigene Umsetzung von temporären Nutzungen in leerstehenden Flächen. Die Einkaufscenter sind wertvolle Begegnungsräume im Alltag der Menschen, die durch die zunehmende Anzahl von Leerständen mancherorts zu verwaisen drohen.

Ziel ist es, diese Begegnungsräume in Lichtenberg zu erhalten und zu beleben sowie den lokalen Einzelhandel bzw. die lokale Ökonomie zu stärken. Die großen Einkaufsstraßen in der Weitlingstraße und der Konrad-Wolf-Straße im Bezirk fungieren ebenfalls als wichtige Begegnungsräume und werden in der bezirklichen Strategie im Rahmen des implementierten Geschäftsstraßenmanagements berücksichtigt.

Das Geschäftsstraßenmanagement analysiert die Bedarfe für eine florierende Geschäftsstraße mit einer hohen Aufenthaltsqualität und kümmert sich um die Entwicklung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen, um

eine positive Gewerbeentwicklung samt attraktivitätssteigernder Effekte für die Quartiere und darüber hinaus anzustoßen.

Förderprogramme für die Belebung und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche (Auswahl)

Für die Belebung und Gestaltung der Zentren gibt es verschiedene Förderprogramme, die sowohl eine direkte als auch eine indirekte Wirkung für die Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche entfalten können. Insbesondere die Programme der Städtebauförderung „Lebendige Zentren und Quartiere“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Sozialer Zusammenhalt“ sind zu nennen. Darüber hinaus ist das EU-Förderprogramm „Europa im Quartier“ als Bestandteil des Berliner EFRE-Programms eine weitere Fördermöglichkeit.

Das Programm „**Lebendige Zentren und Quartiere**“ der Städtebauförderung hat das Ziel, Stadt- und Ortsteilzentren als attraktive und identitätsstiftende Lebensräume zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll die Vielfalt der Funktionen – wie Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit – gestärkt werden. Historisch wertvolle Bausubstanz wird gesichert und weiterentwickelt.

Der öffentliche Raum soll zu einem lebendigen und ansprechenden Ort des sozialen und kulturellen Miteinanders im Quartier gestaltet werden.

Gefördert werden unter anderem die Entwicklung lebendiger und identitätsstiftender Zentren, die Revitalisierung des baukulturellen Erbes sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung und Baukultur. Weitere Schwerpunkte sind die Aufwertung des öffentlichen Raums, eine bessere städtische Mobilität, die Förderung von Stadtkultur und sozialem Zusammenhalt sowie der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Auch das strategische und kooperative Planen und Handeln in den Quartieren wird unterstützt.

Für kleinere Projekte wie Straßenfeste, Pflanzaktionen oder kleinere bauliche Maßnahmen können lokale Akteure Fördermittel aus einem Gebietsfonds erhalten – mit einem Zuschuss von bis zu 50 %. Zudem werden Kooperationsprojekte unterstützt, bei denen private Akteure sich mit eigenen

Ideen zur Gestaltung des öffentlichen Raums oder zur Aufwertung sozio-kultureller Einrichtungen einbringen. Auch hier ist eine Förderung von bis zu 50 % möglich.

Das Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung**“ unterstützt den Bezirk Lichtenberg bei der Anpassung der Zentren an demografische, klimatische und wirtschaftliche Veränderungen. Im Zentrum stehen Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und grünen Infrastruktur – insbesondere in Folge von Bevölkerungswachstum – sowie zur qualitätvollen Gestaltung des öffentlichen Raums.

Gefördert wird unter anderem die bedarfsgerechte Weiterentwicklung sozialer Infrastruktureinrichtungen, etwa Schulen, Kitas oder soziale Treffpunkte. Auch öffentliche Freiflächen, Plätze und Wegeverbindungen können aufgewertet oder erweitert werden. Zudem werden der Umbau und die Umnutzung nicht mehr benötigter Gebäude – etwa ehemalige Gleisanlagen – unterstützt. Der Rückbau ungenutzter baulicher Anlagen sowie die temporäre oder dauerhafte Umnutzung brachliegender Flächen sind ebenfalls Teil der Fördermöglichkeiten.

Im Bezirk Lichtenberg befinden sich aktuell zwei Programmgebiete: Frankfurter Allee Nord und Neu-Hohenschönhausen.

Mit dem Programm „**Sozialer Zusammenhalt**“ werden Stadtteile unterstützt, die städtebaulich, wirtschaftlich oder sozial benachteiligt sind. Ziel ist es, die Lebensbedingungen vor Ort nachhaltig zu verbessern und das Miteinander im Quartier zu stärken.

Ein zentrales Instrument ist das Quartiersmanagement: Vor Ort tätige Teams unterstützen lokale Projekte, vernetzen Initiativen und organisieren Beteiligungsprozesse. Sie arbeiten eng mit den Menschen im Quartier zusammen, um gemeinsam Ideen zu entwickeln und umzusetzen.

Gefördert werden Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und baulichen Infrastruktur, zur Stärkung von Integration und Zusammenhalt sowie zur Aktivierung der Bewohnerschaft. Auch Investitionen in den öffentlichen Raum, das Wohnumfeld und in soziale Treffpunkte sind Bestandteil des Programms.

Das Programm „**Europa im Quartier**“ zielt auf eine nachhaltige Stabilisierung von sozial benachteiligten Stadtteilen ab. Gefördert werden Projekte, die soziale Integration und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken sowie bauliche Verbesserungen im Quartier umsetzen. Im Fokus stehen passgenaue Angebote für Bildung, Integration und Armutsbekämpfung, aber auch Maßnahmen zur Förderung der lokalen Wirtschaft.

Ein zentrales Anliegen des Programms ist der Ausbau von Bildungs- und Begegnungsangeboten, zum Beispiel durch Familienzentren, Jugendfreizeiteinrichtungen oder Lernwerkstätten. Darüber hinaus werden die soziale Infrastruktur sowie Freiflächen im Quartier verbessert und an die lokalen Bedarfe angepasst – auch im Hinblick auf den Klimawandel. Unterstützt wird zudem bürgerschaftliches Engagement, das den sozialen Zusammenhalt vor Ort stärkt. Menschen, die von Armut betroffen sind, sollen durch einen verbesserten Zugang zu niedrigschwelligen Bildungs- und Unterstützungsangeboten gezielt gefördert werden.

Der **Zentren Gipfel 2025** und der daran anschließende **10-Punkte-Plan (2026/2027)** stellen zudem zentrale Maßnahmen für die Stärkung der Berliner Bezirke und ihrer Zentren vor. Im Mittelpunkt steht die organisatorische, personelle und finanzielle Unterstützung der bezirklichen Strukturen, um so die Zentrenentwicklung nachhaltig und strategisch voranzubringen. In diesem Kontext wurde das bestehende Förderinstrument „Wirtschaftsdienliche Maßnahmen“ vereinfacht und finanziell aufgestockt. Der Ko-Finanzierungsanteil der Bezirke wird deutlich reduziert – von bisher 60 % auf nur 10 %. Das Ziel ist eine niedrigere Zugangshürde für die Bezirke, um wirtschaftsfördernde Maßnahmen leichter und schneller umsetzen zu können.

Maßnahmen des 10-Punkte-Plans sind Stärkung von Kooperationen zwischen Senat, Bezirken und lokalen Akteuren, der Ausbau von Beratungs- und Qualifizierungsangeboten, die Förderung innovativer Projekte zur Attraktivitätssteigerung der Zentren und die bessere Verzahnung mit Stadtentwicklungs- und Mobilitätsstrategien.

8.7.2 Bauplanungsrechtliche Umsetzungsstrategien für lebendige Zentren

Mit dem Ziel der Sicherung und der Stärkung der Zentren sollen Einzelhandelsvorhaben primär auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Das bezieht explizit auch die wieder neu zu entwickelnden und die potenziellen zentralen Versorgungsbereiche ein. Insbesondere für diese Standorte ist eine Stärkung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsfunktion von planerischer Bedeutung.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten dienen darüber hinaus die Fachmarkttagglomerationen und übergeordneten/ bezirklichen Fachmarktstandorte als geeignete Ausweichstandorte. Um Einzelhandelsvorhaben gezielt auf diese geeigneten Standortbereiche zu lenken, ist es möglich, Neuansiedlungen an ungeeigneten Standorten planerisch auszuschließen.

Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

In unbeplanten Innenbereichen (i.S.v. § 34 BauGB) lässt sich großflächiger Einzelhandel deutlich schwerer steuern als in festgesetzten Baugebieten. Hierfür bietet der § 9 Abs. 2a BauGB einen möglichen Lösungsansatz. Dort heißt es:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. [...]“

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es also, dass zum Zweck des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche einfache Bebauungspläne aufgestellt werden können, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen wird. Voraussetzung ist, dass dieser Ausschluss nicht willkürlich, sondern städtebaulich begründet erfolgt. Das vorliegende ZEK 2025 liefert hierfür die erforderliche Begründung.

Zukünftig sollte daher die sukzessive Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB erfolgen. In Frage kommen hierfür Schwerpunkte, in denen potenziell ein hoher Ansiedlungsdruck besteht und/oder von denen eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen kann.

Gewerbesicherung

Eine weitere Steuerungsmöglichkeit ist die Festsetzung von Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausschluss (Ausnahme Annexhandel). Denn die Gewerbegebiete sollen in der Regel dem produktionsgeprägten Gewerbe vorbehalten sein, während fachmarktorientierter Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Fachmarktstandorte gelenkt werden soll.

Für einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten, auch unterhalb der Großflächigkeit, reicht das Zentren- und Einzelhandelskonzept als städtebauliche Begründung nicht aus. Ausschließlich nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente können mit einer städtebaulichen Begründung (ZEK) ausgeschlossen werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente haben hingegen per Definition keine Relevanz für die Zentren. Daher ist es erforderlich, sich zusätzlich auf den StEP Wirtschaft und das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Lichtenberg (WiKo) zu beziehen. Darin wird als planerisches Ziel formuliert, dass die Gewerbegebiete für produktionsgeprägtes Gewerbe gesichert werden sollen und somit nicht für Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Eine Ausnahme bildet hierbei der Annexhandel.

Zukünftig sollten daher Schwerpunktbereiche im Umfeld von zentralen Versorgungsbereichen und/ oder Fachmarkttagglomerationen und

Fachmarktstandorten identifiziert werden, die vorrangig für produktionsgeprägtes Gewerbe gesichert werden sollen.

Ergänzend soll auch der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in den Blick genommen werden.

Erfahrungsgemäß sind insbesondere die Gewerbegebiete in der Nähe von Zentren oder Fachmarkttagglomerationen/ Fachmarktstandorten von den Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels betroffen. In der Folge wird das produktionsgeprägte Gewerbe aus diesen Bereichen verdrängt.

8.7.3 Sicherung der Nahversorgung

Nahversorgungsstandorte können unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein. Bei Nahversorgungsstandorten, die nicht im Eigentum der Betreibenden sind, besteht in einigen Fällen allerdings die Gefahr, dass diese Standorte durch reine Wohngebäude oder auch Bürogebäude oder ähnliches überbaut werden. Wenn es sich bei dem betroffenen Standort um den einzigen oder einen von wenigen Nahversorgern im näheren Umfeld handelt, kann dies zu einer wesentlichen Verschlechterung bis hin zum vollständigen Wegbrechen der fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten für die umliegenden Quartiere führen. Für solche Standorte kann es daher sinnvoll sein, die vorhandenen wichtigen Nahversorgungsstandorte durch proaktives Handeln zu sichern.

Auch für Nahversorgungsbetriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen kann eine solche Sicherung sinnvoll sein. Denn Lebensmittel- und auch Drogeriemärkte sind wichtige Magnetbetriebe für die Zentren. Sie sorgen durch ihre hohe Kundenfrequenz für eine Belebung, wovon auch kleinere Betriebe in den Zentren profitieren.

Zudem sind insbesondere in den Nahversorgungszentren oftmals nur ein bis zwei Lebensmittelmärkte ansässig, sodass der Verlust eines Betriebs sich negativ auf die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnquartiere auswirken würde.

Zukünftig sollen daher solche wichtigen Nahversorgungsstandorte, die von Umnutzungsbegehren betroffen sein könnten, rechtzeitig identifiziert werden. Für diese Standorte soll geprüft werden, ob die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzung von Nahversorgungsnutzungen im Erdgeschoss eine geeignete Option ist, um diese Standorte langfristig zu sichern.

Die Investitionsinteressen der Eigentümer*innen werden dadurch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, da in den Obergeschossen dennoch andere Nutzungen (Wohnen, Büros o.ä.) ermöglicht werden können.

Darüber hinaus sollte bei der Entwicklung neuer Wohngebiete, die Nahversorgung der Bevölkerung mit geplant werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen, wohnortnahen Versorgungssituation empfehlen wir ein proaktives Vorgehen zur Sicherung der Nahversorgung in neuen Wohngebieten.

Zukünftig soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzungen die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel berücksichtigt werden. Folgende Fragen sind bei der Planung neuer Wohngebiete zu beantworten: Gibt es im Umfeld bereits Nahversorgungsstandorte, die eine Mitversorgung übernehmen können? Sind diese Standorte in der Lage, die zusätzliche Nachfrage mitzutragen? Oder besteht im Umfeld ohnehin schon eine räumliche Unterversorgung, die durch den neuen Standort mitversorgt werden könnte? Fallen die Antworten negativ aus, sollte die Umsetzung eines Nahversorgungsangebotes bauplanungsrechtlich gesichert werden.

9 Anhang

9.1 Methodik

Analyse der Angebotsseite

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im Bezirk Lichtenberg basiert im Wesentlichen auf Einzelhandelsbestandsdaten aus dem Jahr 2020/2021, welche im Auftrag der SenSBW für den Bezirk erhoben wurden. Diese Bestandsdaten wurden um relevante Entwicklungen ergänzt, die seit dem Erhebungszeitpunkt umgesetzt wurden. Hierfür wurde zunächst eine desktop-Recherche durchgeführt, im Anschluss wurden die recherchierten Unternehmen durch vor-Ort Analysen des cima -Teams neu erfasst.

Entscheidendes Kriterium für die Berücksichtigung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, ob zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach den folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (z.B. zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandort, Fachmarktagglomeration, städtebaulich integrierte/ nicht-integrierte Lage)
- Branche
- Betriebstyp
- Verkaufsfläche

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde nicht berücksichtigt.

Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (z.B. Einkauf nur mit Bürgergeld-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgte eine Differenzierung der Sortimente gemäß der Berliner Sortimentsliste der AV Zentren und Einzelhandel:

Abbildung 64: Sortimentssystematik

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
▪ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren ▪ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel ▪ Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel ▪ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf ▪ Organisationsmittel für Büro Zwecke
Übrige zentrenrelevante Sortimente
▪ Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf) ▪ Bekleidung ▪ Schuhe und Lederwaren ▪ Beleuchtungsartikel ▪ Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten ▪ Keramische Erzeugnisse und Glaswaren ▪ Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren ▪ Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, sonstige Heimtextilien) ▪ Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- Wohnmöbel
- Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- Elektrotechnische Erzeugnisse
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnendenzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel (Verbrauchsausgaben): Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohnenden p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2025): 6.582 € je Einwohnenden p.a.

Das Nachfragepotenzial bezieht sich ausschließlich auf die Ausgaben im stationären Einzelhandel, ohne Ausgaben im Online-Handel.

Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft:** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, i.d.R. umfangreiche Beratung und Kundenservice
- **Fachmarkt:** Breites und tiefes Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung
- **Lebensmitteldiscounter:** Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilung
- **Supermarkt:** Ca. 800 bis 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment
- **Verbrauchermarkt:** Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmendem Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
- **SB-Warenhaus:** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an Kundenparkplätzen.

Quelle: AV Zentren und Einzelhandel, Anhang I

Bearbeitung: cima 2025

- **Warenhaus:** In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.
- **Kaufhaus:** In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.
- **Shoppingcenter:** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Weitere Kennzahlen und Definitionen

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz: Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die **Einzelhandelszentralität** kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Konsumausgaben: Konsumausgaben sind die Geldbeträge, die von Privathaushalten und Einzelpersonen für den Kauf von Gütern und Dienstleistungen ausgegeben werden, um ihren Bedarf und ihre Wünsche zu befriedigen. Diese Ausgaben umfassen eine breite Palette von Konsumgütern und -dienstleistungen, wie Lebensmittel, Kleidung, Wohnraum, Transport, Bildung, Unterhaltung und vieles mehr. Die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel sind Teil der Konsumausgaben.

9.2 Übersichtskarten

Abbildung 65: Nahversorgungsstandorte

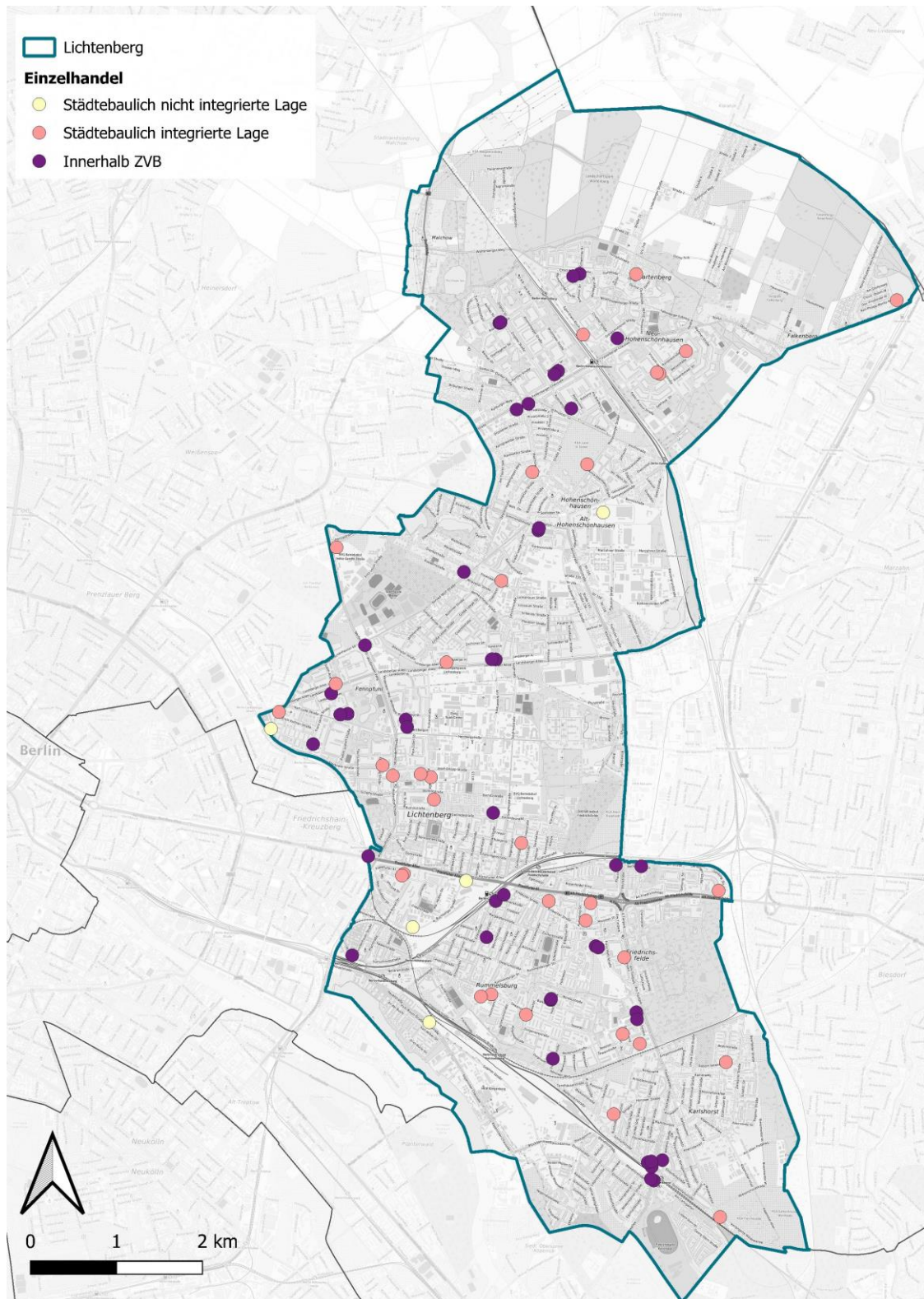


Abbildung 66: zentrale Versorgungsbereiche

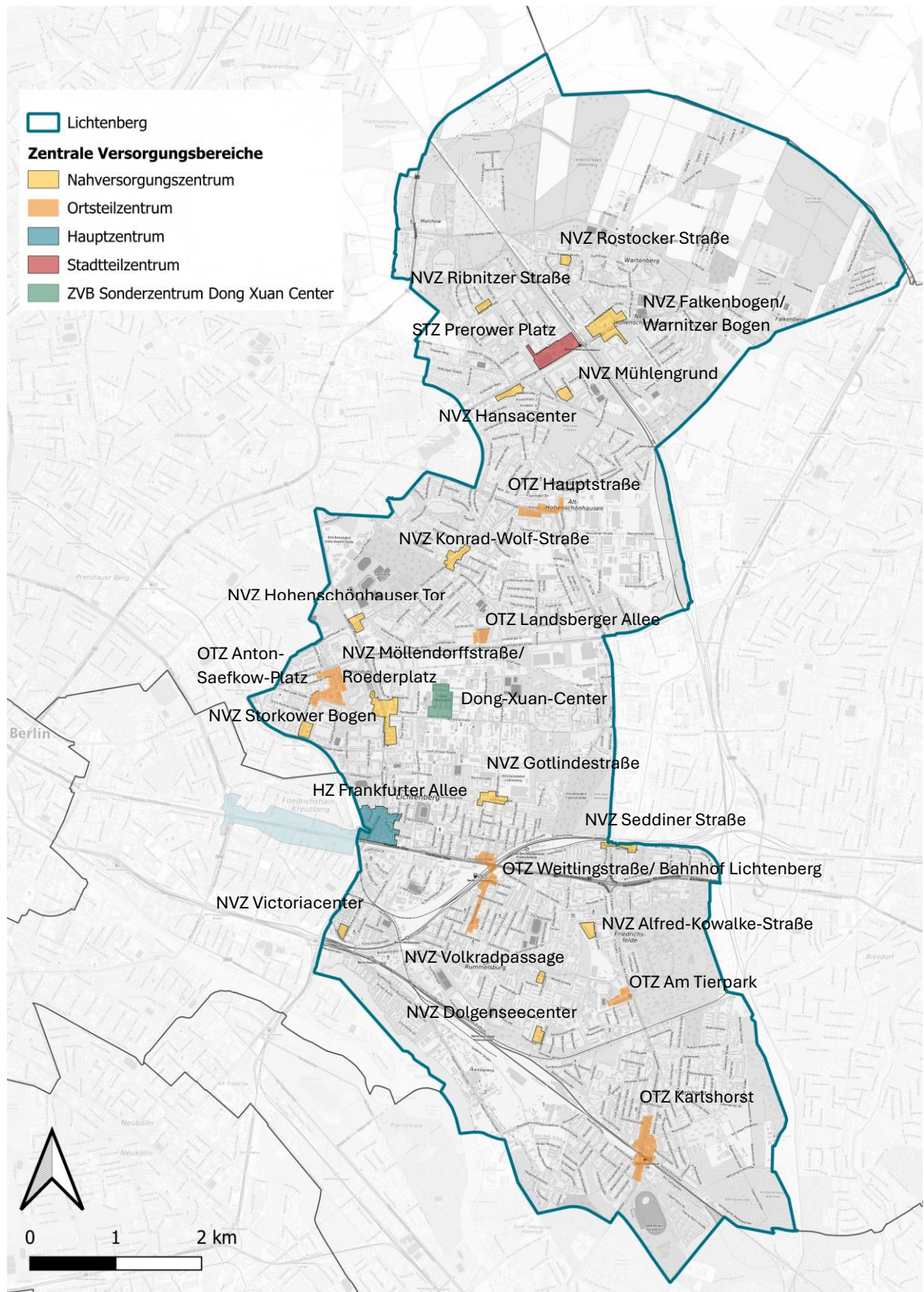


Abbildung 67: neu zu entwickelnde, perspektivische zentrale Versorgungsbereiche

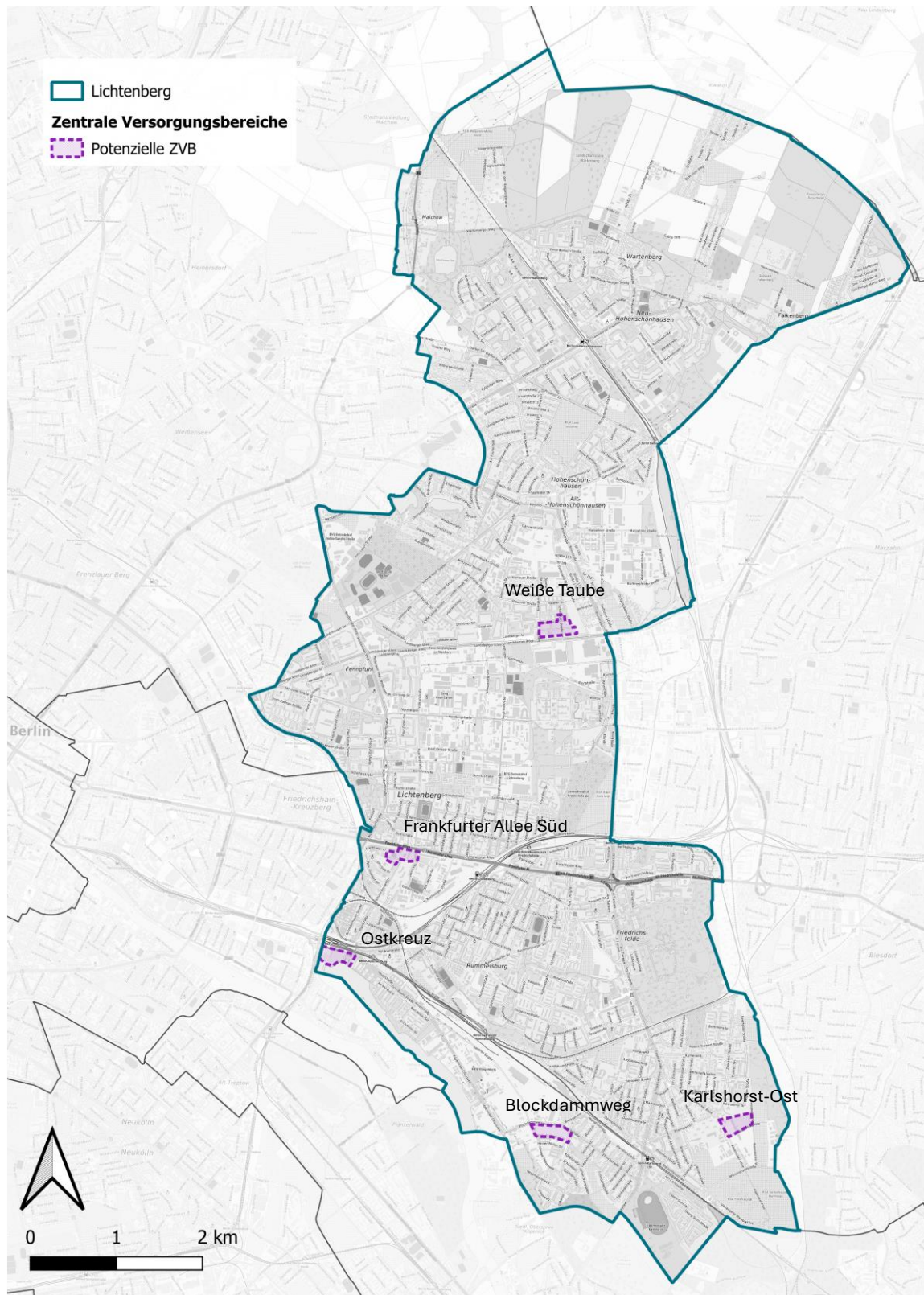


Abbildung 68: Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte

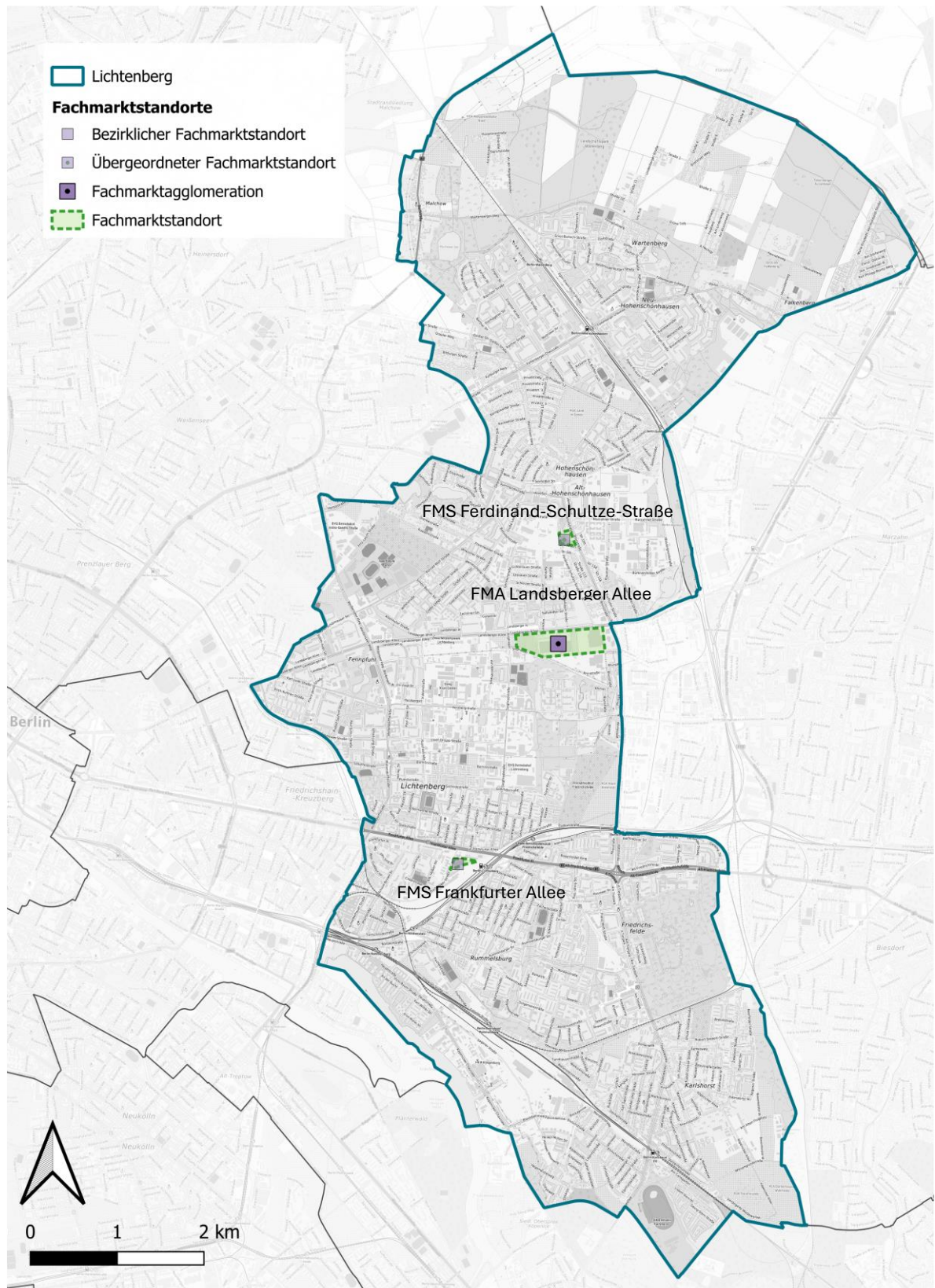


Abbildung 69: Zentren- und Standortstruktur

