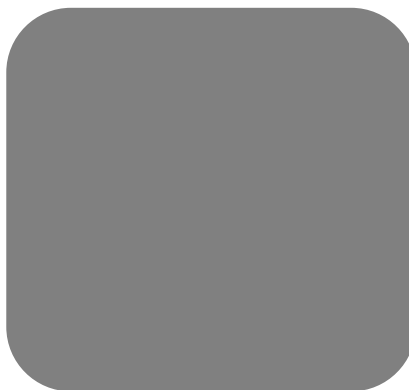
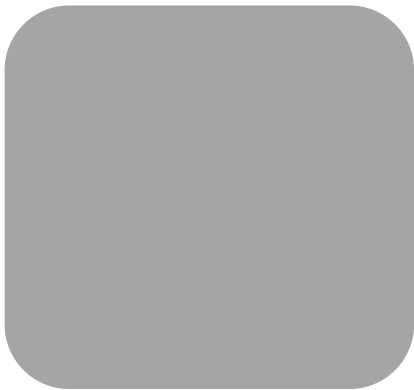


**Aktualisierung des
Zentren- und Einzelhandelskonzepts
für den
Bezirk Lichtenberg von Berlin**

**Endbericht
Juni 2011**



Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Auftragnehmer



sbp - Sozio-ökonomische Beratung und Planung
Harry-S.-Truman-Allee 27
14167 Berlin

Bearbeitung:

Dr. Christine Lange-Krüger
Michael Krüger

INHALTSÜBERSICHT

0	EINFÜHRUNG	1
0.1	Aufgabe und Ausgangssituation	1
0.2	Herangehensweise und Untersuchungsmethode	2
1	ÜBERGEORDNETE ZIELAUSSAGEN	3
1.1	Raumordnung und Landesplanung	3
1.2	FNP, Stadtentwicklungsplanung, Ausführungsvorschriften	4
1.3	Bereichsentwicklungsplanung	6
2	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE EINZELHANDELS- UND ZENTRENTWICKLUNG IM BEZIRK	7
2.1	Städtebauliche Struktur und Einwohnerentwicklung im Bezirk	7
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	9
3	BESTAND UND STRUKTUR DES EINZELHANDELSANGEBOTS	13
3.1	Einzelhandelsrelevante Nachfragesituation	13
3.2	Einzelhandelsangebot im Bezirk	18
3.2.1	Verkaufsflächenentwicklung nach 2007	18
3.2.2	Umsatz und Zentralität	22
3.2.3	Einordnung in das gesamtstädtische Zentrengefüge und Zentrenstruktur in 2010	24
3.2.4	Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne Nahversorgung)	29
3.2.5	Nicht großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne Nahversorgung)	29
3.2.6	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	30
3.2.7	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	33
3.2.8	Auswirkungen der Einzelhandelsangebote angrenzender Bezirke	34
4	GRUNDLAGEN: KONZEPT FÜR DIE ENTWICKLUNG VON ZENTREN UND NAHVERSORGUNG	36
4.1	Leitlinien für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	36
4.2	Gemeinsame Steuerungsgrundsätze Berlins und Instrumente für die bezirkliche Planung	38

4.3	Herangehensweise.....	42
4.4	Ermittlung von Entwicklungsspielräumen für Einzelhandelsansiedlungen.....	44
4.5	Nahversorgungszentrum mit Funktion als zentraler Versorgungsbereich	45
5	KONZEPT ZENTREN	50
5.1	Konzept Zentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Nord.....	50
5.2	Konzept Zentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd	69
5.3	Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Nord	88
5.4	Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Mitte	109
5.5	Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Süd.....	128
6	RESÜMEE UND MAßNAHMEEMPFEHLUNGEN.....	139
6.1	Resümee: Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel.....	139
6.2	Maßnahmeempfehlungen.....	144

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort des Hauptwohnsitzes- Bezirk Lichtenberg.....	8
Tabelle 2	Gebiete/Quartiere mit spürbarem Einwohnerzuwachs bzw. -verlust.....	8
Tabelle 3	Einwohnerentwicklung bis 2015 nach Mittelbereichen/Prognoseräumen	9
Tabelle 4	Bezirk Lichtenberg in der Berliner Kategorisierung spezifischer Sozialindikatoren (berlinspezifische Wertebereiche) 2008	10
Tabelle 5	Kaufkraftentwicklung im Bezirk Lichtenberg 2006 bis 2009 – regionale Differenzierung auf der Basis der Daten für Postleitzahlbereiche.....	11
Tabelle 6	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens im Bezirk Lichtenberg mit Projektion bis 2015	13
Tabelle 7	Index der Kaufkraft/Einwohner 2009 (Deutschland =100) für Einwohner des Bezirks ohne Karlshorst/Rummelsburg/Orankesee (angenähert) nach Sortimenten	14
Tabelle 8	Struktur der Kaufkraftvolumina im Bezirk Lichtenberg.....	15
Tabelle 9	Zentren im Bezirk Lichtenberg: Verkaufsflächenentwicklung.....	24
Tabelle 10	Orientierungswerte der ausgewiesenen Zentren.....	141
Tabelle 11	Entwicklungsspielräume der städtischen Zentren und Vorhabenplanungen .	143
Tabelle 12	Entwicklungsspielräume der Fachmarkttagglomerationen	143

ABKÜRZUNGEN

AV	Ausführungsvorschrift
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
EB	Einzugsbereich
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg
HZ	Hauptzentrum
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
NV	Nahversorgung
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OTZ	Ortsteilzentrum
StEP	Stadtentwicklungsplan
SZ	Stadtteilzentrum
VF	Verkaufsfläche
ZEK	Zentren- und Einzelhandelskonzept

0 Einführung

0.1 Aufgabe und Ausgangssituation

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin-Lichtenberg wurde in einer ersten Fassung 2008 beschlossen (Bearbeitungszeitraum 2007). 2010 liegen neuere planungsrechtliche Rahmenbedingungen vor, insbesondere die Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vom 22.7.2009, die einheitliche Grundsätze für die bezirklichen Zentrenkonzepte festlegen. Realisierte Vorhaben seit 2007, neue Planungsvorhaben sowie Investorenanfragen verlangen abgewogene Entscheidungen, die den aktuellsten Gegebenheiten hinsichtlich Angebot, Nachfrage, Einkaufsverhalten, Zentren- und Einzelhandelsentwicklung gerecht werden. Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Berlin-Lichtenberg setzt auf dem Stand des Konzepts aus 2008 auf und konzentriert sich auf die Auswertung der neuen planungsrechtlichen Vorschriften, bezirklichen Beschlüsse und Bauleitplanungen, auf die Aktualisierung sämtlicher Rahmen- und Analysedaten sowie die Analysen zu den Auswirkungen von Investorenvorhaben. Des Weiteren sollen die Ziele für die Entwicklung verschiedener Zentren des Bezirks vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den letzten drei Jahren noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden. Hierbei sind auch die überbezirklichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklungen zu berücksichtigen.

Es erfolgte eine Aktualisierung in der Erhebung des Bestandes der Einzelhandelsangebote sowie der Dienstleistungen in den Zentren. In Verbindung mit einer sozioökonomischen Analyse sowie einer gesamtstädtischen Einzelhandelsbetrachtung erfolgte eine quantitative und mit gewissen Spielräumen auch eine qualitative Bewertung des räumlich differenzierten Versorgungsniveaus. Das ist insoweit sinnvoll als Anfragen hinsichtlich neuer Einzelhandelsprojekte nur dann fundiert planerisch beurteilt werden können, wenn zukünftige Entwicklungen hinsichtlich der Kaufkraftströme sowie der betriebswirtschaftlichen Konsequenzen auf alternative zentrenprägende Angebote im Bezirk absehbar sind.

Das Ziel des Bezirks besteht darin, für alle Bürger die Versorgungssicherheit im Bereich der Nahversorgung zu sichern sowie qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- bzw. Ortsteilebene zu erhalten und zu stärken. Diese Zentren sollen und müssen lebendige Orte sein, in denen Einzelhandel und Dienstleistungen Anziehungskraft entfalten. Sie tragen so zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen bei. Das bezirkliche Einzelhandelskonzept legt das Schwergewicht auf die Ortsteilzentren sowie die Zentren der Nahversorgung der Lichtenberger Bevölkerung.

Das bezirkliche Einzelhandelskonzept soll als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

0.2 Herangehensweise und Untersuchungsmethode

Eine Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Stadtteilen und Quartieren mit einem langfristig hohen Versorgungsniveau setzt eine realistische Bewertung des erreichten Versorgungsniveaus im Einzelhandel voraus. Das bedeutet (hier: Änderungen zum Erhebungsstand 2007):

- Die Erfassung der Einzelhandelsnachfrage – räumlich und sortimentspezifisch mit dem jeweiligen Entwicklungstrend
- Die Erfassung des Einzelhandelsangebots in vergleichbarer Struktur nach Verkaufsflächen; Belegung mit - je nach Angebotsstruktur – durchschnittlichen Umsatzdaten in den Sortimenten
- Abgleich von Angebot und Nachfrage in den jeweils festgelegten räumlichen Strukturen und Einzugsbereichen: Ermittlung von Zentralitätskennziffern; Berücksichtigung der Kaufkraftbewegungen innerhalb der Gesamtstadt Berlin

Diese Bilanzierung erfolgt für den gesamten Bezirk sowie auf der Ebene der Mittelbereiche. Auf diese Weise kann die heterogene Struktur des Bezirkes ausreichend berücksichtigt werden. Es wird die jeweilige Zentralitätskennziffer (Durchschnittsumsatz/Kaufkraftvolumen im definierten Raum) ausgewiesen. Diese Strukturierung bildet die erste Grundlage für die Konzeptentwicklung (siehe vertiefend 4.3).

Die Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Spielräumen mit dem Kriterium höherer Kaufkraftbindung bzw. höherer Zentralität erfolgt lediglich im Hintergrund, da eine einfache Hochrechnung in der Regel die Zusammenhänge zwischen den Zentrenstrukturen, den plausiblen Einzugsbereichen sowie Tragfähigkeitsbetrachtungen nicht ausreichend würdigt und zu überhöht ausgewiesenen Spielräumen führt.

Ziel des Konzeptes ist

- die Aktualisierung eines aktuellen Informationspools (Zentrenpässe)
 - für die Bauleitplanung im Bezirk
 - für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von Investitionsvorhaben der Nutzungsart Einzelhandel.
- Die Offenlegung der Beurteilungskriterien, die die Festlegung von Zentren und der Entwicklungsziele der Zentren einschließt. (Kapitel 4 und Zentrenpässe)

Daraus leiten sich konkret die Anforderungen an die Inhalte der Zentrenpässe ab. (siehe inhaltliche Fragen auch Kapitel 4)

Es wurden folgende Daten- und Erhebungsgrundlagen genutzt:

- Erhebungsdaten aus 2007
- Vor-Ort-Recherchen/Begehungen aller Quartiere, Zentren und Einzelstandorte mit Erhebung von Anbietern des Einzelhandels (Verkaufsflächenabschätzungen), Dienstleistungen

und weiteren Angeboten innerhalb von Zentren bzw. Leerständen im Bezirk sowie ausgewählter angrenzender Einzelhandelskonzentrationen benachbarter Bezirke

- Erfassung von Veränderungen städtebaulicher Qualitäten, Verkehrsanbindungen, Erreichbarkeiten, Stellplatzangeboten, Barrierewirkungen in den Zentren
- Unterstützung der Erhebungen durch Auswertung von Kartenmaterialien
- Auswertung der aktuellen Einwohnerblockkarten/Erhebungen nach dem Hauptwohnsitz auf Blockebene
- Auswertung von Sozialstrukturanalysen (Sozialstrukturatlas Berlin)
- Auswertung statistischer Daten sowie Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg
- Auswertung des FNP, der B-Pläne (Stand 10/2010), des Zwischenstandes der StEP Zentren 3, und weiterer Materialien zu einzelnen Projekten/Zentren/Vorhaben des Bezirks

1 Übergeordnete Zielaussagen

1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Mit dem *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.3.2009* (15.5.2009 in Kraft getreten) wurden Rahmensetzungen des LEP aus 2007 weiter konkretisiert.

Das Konzentrationsgebot fordert die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Orten gemäß zentralörtlicher Funktion (Kongruenzgebot).

Das Integrationsgebot fordert die Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf städtische Kernbereiche. (LEP B-B 4.7 bis 4.9)

Diese Steuerungsmaßnahme hat unmittelbare Auswirkungen auf die bezirkliche Entwicklungs- und Ansiedlungskonzeption für den Einzelhandel.

Damit sind großflächige Vorhaben nach Art (Sortiment), nach Lage (integriert oder nicht) sowie nach Umfang (Einwohnereinzugsbereich, Verkaufsfläche) zuzuordnen. Für bestehende Einrichtungen, die den Kriterien nicht entsprechen, darf es nicht zu Erweiterungen kommen.

Die Ausnahmen sind konkret festgelegt:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in Berlin: unter 5.000 m² VF, davon 75% nahversorgungsrelevant) sowie
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (unter 10% zentrenrelevante Randsortimente)

können auch außerhalb städtischer Kernbereiche (z.B. in wohngebietsbezogenen Versorgungsbereichen) angesiedelt werden.

Im Abschnitt 4.8. Absatz 2 der LEP B-B werden städtische Kernbereiche definiert, wobei die Konzentration wesentlicher zentrenbildender Funktionen ein Kriterium ist. Dazu können in Berlin auch Zentren in größeren Wohngebieten zählen. D.h., dass auch Ortsteilzentren als städtische Kernbereiche festgelegt werden können. Städtische Kernbereiche außerhalb der festgesetzten

Zentren – wie im B-Plan XXII-3a Weiße Taube an der Landsberger Allee festgesetzt– entsprechen somit nicht mehr den aktuellen raumordnerischen Steuerungsgrundlagen.

Mit dem Inkrafttreten des LEP B-B von 2009 wurde der Raumordnungsbeschluss zur Entwicklung des Fachmarktstandortes in der Landsberger Allee von 2003, der zur Zeit der Erarbeitung des ZEK 2007 noch rechtsgültig war, außer Kraft gesetzt.

1.2 FNP, Stadtentwicklungsplanung, Ausführungsvorschriften

Das ZEK Berlin-Lichtenberg ist als Instrument nur im Zusammenwirken mit dem FNP sowie der Stadtentwicklungsplanung Zentren anzuwenden. Diese dient der Konkretisierung des StEP Zentren 3 auf gesamtstädtischer Ebene.

Am 12.9. 2009 erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans Berlin. Der FNP-Bericht 2009 weist auf die Kontinuität der strategischen Planungsziele einerseits sowie auf die notwendige Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue Anforderungen hin. Das betrifft Reaktionen auf den demografischen Wandel bei stabiler Einwohnerzahl, auf anhaltende Segregationsprozesse im Stadtgebiet, auf die Notwendigkeiten der Haushaltskonsolidierung (Stadt verstärkt als Impulsgeberin privater Investitionen) sowie auf den nationalen und internationalen Metropolenwettbewerb. Konkret drückt sich das darin aus,

- dass Wohnbauflächen hoher Wohndichte im Saldo zurückgenommen wurden,
- hingegen Wohnbauflächen geringer Wohndichte ausgeweitet wurden,
- dass die innerstädtischen Wohnbauflächen anteilig weiter erhöht wurden,
- dass fast flächendeckend kleinere Gemeinbedarfsflächen reduziert wurden,
- dass einige Wohnflächen in ungünstigen Lagen an Verkehrsstrassen in gemischte Bauflächen umgewidmet wurden,
- dass gemischte Bauflächen höherer Dichte im Saldo zurückgenommen wurden usw.

Außer einigen Anpassungen an bestehende Nutzungsstrukturen und Planungen lassen sich für den Bezirk Lichtenberg keine relevanten Veränderungen ausmachen. Gegenüber dem FNP 2004 wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Darstellungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche an der Gehrenseestr.
- Reduktion der Grundstückstiefe bzw. Ausweitung der gemischten Baufläche M2 im Bereich Landsberger Allee/Weiße Taube bzw. Landsberger Allee 358-360 in Richtung West
- Darstellungsänderung von Grünfläche am Anton-Saefkow-Platz in Wohnfläche W2 im Bereich des ehemaligen Warenhauses
- Reduzierung der möglichen Einzelhandelsnutzungen an der Frankfurter Allee
- Darstellungsänderungen von Gemeinbedarfsflächen (Ruschestr., Rummelsburg) in Wohnbauflächen

Der Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 2020 von 2005 befindet sich in 2010 in der Phase der Überarbeitung/Aktualisierung, wobei es unter anderem auch darum geht, die Verzahnung mit dem aktualisierten FNP herzustellen. Zwischenschritte des StEP Zentren 3 werden zur Zeit mit den Bezirken diskutiert. Ziele und Leitlinien werden vorgestellt (siehe auch 4.1). Die

Zentrenstruktur für den Bezirk Lichtenberg bis zur Hierarchieebene der Ortsteilzentren ist bestätigt. Eine Veränderung ist dahingehend erfolgt, dass insgesamt die Unterteilung in Besonderes und Sonstiges Stadtteilzentrum entfällt, so dass das Besondere Stadtteilzentrum Prerower Platz als Stadtteilzentrum Prerower Platz festgelegt wird. In Tabelle 1 werden die Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen sowie die Orientierungswerte für die Flächenausstattung aktualisiert bzw. überwiegend bestätigt (vergleiche AV Einzelhandel 2007, Anhang IV, Tabelle 3). Die Abgrenzungsvorschläge der Zentren im Bezirk basieren überwiegend auf den bisherigen Ansätzen, wie sie im ZEK 2008 des Bezirkes vorgenommen wurden. Einige Änderungen werden im ZEK 2011 vorgeschlagen, siehe Zentrenpässe. Die Entwicklung der Fachmarktstandorte ist nur Gegenstand des ZEK, insofern städtebauliche Belange der Standortentwicklung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berührt werden. Dazu gehört eine bezirkliche Position zur Verträglichkeit von Fachmarktansiedlungen für den Bezirk. Es soll eine vertiefende Fachmarktkonzeption von SenStadt erarbeitet werden.

Mit der Bekanntmachung der Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte) vom 22.7.2009 wurden die in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 schon festgelegten Grundsätze zur Entwicklung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Berlin vertieft. Die Festlegungen für den Aufbau und Inhalt der Zentrenkonzepte konkretisieren die allgemein zu berücksichtigenden Kriterien, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung, Änderung und Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen in den Bezirken sowie die Zentrenentwicklung. Damit wird sichergestellt, dass die Auswirkungen von Ansiedlungsvorhaben sowie die Einordnung von Versorgungsbereichen nach einheitlichen Maßstäben erfolgt.

Gemäß AV Zentrenkonzepte erfolgt mit der Fortschreibung des ZEK Lichtenberg

- ein Abgleich der bezirklichen Leitlinien mit den gemeinsamen Zielen und Leitlinien für die Einordnung und Entwicklung der bezirklichen Zentren, insbesondere auch der Nahversorgung
- ein Abgleich bzw. die Ausrichtung der Handlungsgrundsätze auf die in 3.2.1. bis 3.2.6 AV Zentrenkonzepte ausgeführten Steuerungsgrundsätze
 - für die Ansiedlung/Änderung/Erweiterung von großflächigen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
 - für nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel
 - für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel insgesamt.
- Die Orientierung an den festgelegten Kriterien für schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß 3.2.6 AV Zentrenkonzepte
- Ein Abgleich mit den Grundsätzen zur Zentrenentwicklung gemäß 3.3.1 bis 3.3.4 AV Zentrenkonzepte
- Sowie eine Anpassung des zu aktualisierenden – integrierten - Nahversorgungskonzepts an die Grundsätze gemäß 4.1 bis 4.2.5 AV Zentrenkonzepte.

1.3 Bereichsentwicklungsplanung

Das ZEK mit Beschluss vom 17.7.2008 beruht auf einer Auswertung der Bereichsentwicklungspläne:

- BEP Neu Hohenschönhausen 2005
- BEP Hohenschönhausen Süd 2007
- BEP Alt-Lichtenberg 2004, aktualisiert 2005.

Nach Beendigung des Untersuchungszeitraums in 2007 gab es ergänzend folgende sonstige städtebauliche Planungen, die für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung relevant sind:

BEP Hohenschönhausen Landschaftsraum (1.6.2010 Beschlussfassung durch das Bezirksamt)

Es wird die begrenzte Einzelhandelsversorgung in den dörflichen Strukturen Malchows, Wartenbergs und Falkenbergs beschrieben, die für Einwohner Falkenbergs und Wartenbergs teilweise Laufentfernungen zu Nahversorgungsangeboten bedeutet, die über zumutbare Entfernungen hinaus gehen. Eine Verbesserung der Versorgungssituation wird trotz der Ausführungen im ZEK 2008 planerisch als vorstellbar gesehen und zwar im nicht großflächigen Bereich. Siehe hierzu weiter unten.

Städtebauliche Leitlinien Karlshorst-West/Blockdammweg (2008)

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der Wohnbebauung zwischen Wallgraben und Prinzenviertel vor (siehe hierzu weiter unten). Dabei wird auch auf Handelsflächen für Nahversorgungsangebote in den unteren Geschossen der Trautenauer Str. orientiert.

Der B-Plan-Entwurf 11-47b sieht eine zukünftige Entwicklung bis 300 WE vor.

Bei der prognostizierten Zahl der Einwohner in den städtebaulichen Leitlinien Karlshorst West/Blockdammweg handelt es sich um eine langfristige Zielstellung. Eine Realisierung des Potenzials ist kurzfristig nicht umsetzbar. Parallel zur Weiterführung des B-Planverfahrens 11-47-b soll dann durch Beantragung der FNP-Änderung ein Dissens zur übergeordneten Planung behoben werden.

Städtebauliche Leitlinien Ortsteilzentrum Karlshorst (2008)

Die Planung sieht eine Stärkung der vier Quadranten am Verkehrsknotenpunkt Karlshorst Treskowallee vor, um ein funktionierendes urbanes Zentrum zu schaffen. Nördlich der Bahn ist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur, südlich der Bahntrasse Nutzung mit dem Schwerpunkt Freizeit und Erholung vorgesehen. Die Kerngebietsabgrenzung erfolgte unter Abgleich mit dem ZEK, wobei auf Grund der konzeptionellen städtebaulichen Ansätze teilweise eine weitere Eingrenzung vorgenommen wurde. Die im zu aktualisierenden ZEK geplante Zentrenentwicklung in Karlshorst wird auf dieser Konzeption aufbauen.

2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk

2.1 Städtebauliche Struktur und Einwohnerentwicklung im Bezirk

Der Bezirk Lichtenberg befindet sich im östlichen Teil Berlins. Er umfasst in Form einer Sichel östliche Stadtteile außerhalb der zu den zentralen Berliner Bezirken zu rechnenden Stadtgebiete. Im Westen grenzt der Bezirk an die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg, im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick sowie im Osten an den Außenbezirk Marzahn-Hellersdorf. Im Norden grenzt der Bezirk an das Land Brandenburg mit dem Landkreis Barnim.

Städtebauliche Struktur und Verkehrserschließung

Mit insgesamt 5.212 ha gehört der Bezirk Lichtenberg zu den eher kleinen Bezirken; mit 961 ha Wohnfläche steht er bei 12 Bezirken an drittletzter Stelle.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen (mit ca. 57% der Einwohner) befindet sich in Wohnbauten industrieller Fertigbauweise mit hohem Anteil 11-geschossiger Bauten bzw. in Quartieren mit Großsiedlungsstruktur aus den Jahren vor 1989.

Einen noch beträchtlichen Anteil haben auch verdichtete Wohnquartiere in traditioneller großstadttypischer Bausubstanz vor allem im Umfeld der zentralen Ost-West-Achse Frankfurter Allee sowie teilweise auch in Karlshorst. Lockere W4-Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) lässt sich lediglich für 10 bis 15% der Einwohner konstatieren.

Gefragte Wohnlagen finden sich in Karlshorst und Hohenschönhausen-Süd (nördliche Quartiere: EFH), begrenzt (wegen der Randlage) auch in den Dörfern Wartenberg/Falkenberg. Gehobenes Wohnniveau wird auch an der Rummelsburger Bucht angeboten.

Auf Grund des hohen Anteils der 11-geschossigen Wohnblöcke sowie des geringen Anteils von Einfamilienhausgebieten ergibt sich im Vergleich der Bezirke eine hohe Wohndichte: Nach Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte weist Lichtenberg - gemessen an der Wohnfläche - trotz der begrenzten Wohnfläche die dritthöchste Einwohnerdichte auf.

Der Bezirk wird von fünf größeren sternförmig vom Zentrum kommenden Straßen als Ost-West-Achsen erschlossen. Zwei größere Nord-Süd-Tangenten gewährleisten die straßenseitige Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen bzw. den angrenzenden Bezirken. Über diese netzartige Struktur erfolgt im Wesentlichen der individuelle Pendlerverkehr. Der ÖPNV in Ost-Westrichtung erfolgt im nördlichen Bezirk vorrangig per Tram. Vom Umsteigeknoten Ostkreuz verlaufen zwei S-Bahn-Trassen durch den Bezirk, die die nördlichen und südlichen Stadtteile bzw. die östlichen und südlichen Bezirke des östlichen Berlins anschließen. Diese Trassen – ergänzt durch Trassen des Fernverkehrs – durchschneiden den Raum in Lichtenberg-Mitte und sind für das Einkaufsverhalten als Barrieren zu berücksichtigen.

Bevölkerung

Der Bezirk Lichtenberg weist bis 2009 eine insgesamt stabile Einwohnerentwicklung auf. 2009 gab es laut Statistischem Landesamt 259.663 Einwohner (inklusive Zweitwohnsitz) d.h. gegenüber den vorangegangenen drei Jahren einen leichten Einwohnerzuwachs, der im Saldo am ehes-

ten auf den Bezug fertiggestellter Bauvorhaben an der Rummelsburger Bucht zurückgeführt werden kann. Ein entsprechend positiver Wanderungssaldo konnte den bisher leichten Sterbeüberschuss mehr als ausgleichen. Die Bottom-up Ermittlung¹ der Einwohnerdaten über die Einwohnerblockkarte nach Melderegister führt zu deutlich geringeren Einwohnerzahlen und einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung (melderechtlich registrierte Einwohner am Ort des Hauptwohnsitzes).

Tabelle 1 *Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort des Hauptwohnsitzes- Bezirk Lichtenberg*

	31.12.2006	31.12.2009	Entwicklung	
			absolut	Index
MB 1+2 Hohenschönhausen	100.469	99.271	-1.198	98,8
MB 3+4+5 Lichtenberg	151.574	152.355	781	100,5
Stadtbezirk Lichtenberg	252.043	251.626	-417	99,8

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg: Einwohnerblockdatei

Für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Einwohnerentwicklung bis auf Ortsteil- (bzw. Mittelbereichs-) und Quartiersebene zu berücksichtigen. Während sich auf der Ebene der Mittelbereiche² positive und negative Trends der Einwohnerentwicklung verschiedener Quartiere noch fast ausgleichen, erreichen die Abweichungen auf der Ebene von Planungsräumen bzw. auf Quartiersebene eine Größenordnung, die besonders für Entwicklungen der Nahversorgungszentren, aber auch noch der Ortsteilzentren relevant sind.

Tabelle 2 *Gebiete/Quartiere mit spürbarem Einwohnerzuwachs bzw. -verlust*

Jeweils zum 31.12.des Jahres	2006	2009	Entwicklung
<i>Quartiere mit spürbarem Einwohnerzuwachs</i>			
Quartiere Rummelsburger Bucht	2.089	3.011	922
Karlshorst	20.508	21.329	821
Quartiere Victoriastadt/Weitlingstr.	23.022	24.221	1.199
<i>Quartiere mit spürbarem Einwohnerverlust</i>			
Neu-Hohenschönhausen-Ost	28.755	27.534	-1.221
Quartiere Fennpfuhl	31.769	30.927	-842
Quartiere Sewanviertel	25.162	23.845	-1.317

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg: Einwohnerblockdatei

Auch die Altersstrukturen der Einwohner unterscheiden sich kleinräumig deutlich, was die Zielgruppenstrukturen und die Entwicklungstrends der Nachfragepotenziale beeinflusst. Entspre-

¹ Von unten nach oben

² Der Bezirk ist administrativ in fünf Mittelbereiche gegliedert. Diese entsprechen den Prognoseräumen des Bezirks (PGR) nach der Struktur der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR).

chende Analysen fließen in die Ableitung der Ziele der Zentrenentwicklung mit ein (siehe Konzeptteil).

Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Um die Entwicklung des Nachfragepotenzials im Bezirk beurteilen zu können, ist eine Vorausschau der Bevölkerungsentwicklung sinnvoll, wobei angesichts der Unwägbarkeiten eine Begrenzung des Planungshorizonts sinnvoll ist.

Laut Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2007 wird sich die Einwohnerzahl des Bezirks bis 2015 insgesamt kaum verändern. Auf der Ebene der Mittelbereiche/Prognoseräume werden jedoch unterschiedliche Trends stärker wirksam.

Ein positiver Entwicklungsimpuls geht für die kommenden Jahre vor allem von Wohnbauprojekten aus. Zuwächse sind auch weiterhin an der Rummelsburger Bucht zu erwarten, ergänzt durch Vorhaben in Karlshorst (Ost und Süd), kleineren Wohnprojekten in den nördlichen Dörfern sowie den Planungsräumen Falkenberg West und im Planungsraum Rüdigerstr..

Tabelle 3 mit den Daten der zugrundegelegten Bevölkerungsprognose zeigt, dass vor allem in Hohenschönhausen Nord und in Karlshorst/Rummelsburg größere Veränderungen der Einwohnerzahlen prognostiziert werden.

Tabelle 3 *Einwohnerentwicklung bis 2015 nach Mittelbereichen/Prognoseräumen*

Bevölkerungsprognose	Basisjahr 2007	2015	Entwicklung
Hohenschönhausen Nord	58.062	53.968	-4.094
Hohenschönhausen-Süd	41.750	41.650	-100
Lichtenberg Nord	62.979	63.836	857
Lichtenberg Mitte	64.970	65.097	127
Lichtenberg Süd	23.190	26.533	3.343

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsprognose Berlin Basisjahr 2007, Daten für Prognoseräume: Bezirksamt

Die Daten der Tabelle 2 und 3 bestätigen die Notwendigkeit kleinräumig differenzierter Analysen für die Entscheidungsfindung zur Zentrenentwicklung, wie sie im ZEK Berücksichtigung finden.

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Sozialindikatoren

Um die speziellen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Bezirk Lichtenberg darzustellen, wurden einige Sozialindikatoren aus dem Sozialstrukturatlas Berlin 2008 ausgewählt.

Die sich für Berlin ergebende Werteskala für jeden Indikator wurde im Sozialstrukturatlas u.a. in fünf Kategorien geteilt und die entsprechenden 11 Bezirke je nach Wert eingeordnet. Die folgende Übersicht zeigt, wo im Vergleich der 11 Bezirke der Bezirk Lichtenberg steht.

Tabelle 4 *Bezirk Lichtenberg in der Berliner Kategorisierung spezifischer Sozialindikatoren (berlinspezifische Wertebereiche) 2008*

Sozialindikator	Kategorie				
	1 gering	2	3	4	5 hoch
Erwerbsquote					X
Anteil Arbeiter an den Erwerbstätigen					X
Anteil Erwerbstätiger mit Hochschulabschluss		X			
Selbständige und mith. Familienangehörige	X				
Arbeitslosenquote SGB III			X		
Langzeitarbeitslose SGB III 15 bis 64 Jahre				X	
Arbeitslosenquote SGBII		X			
Langzeitarbeitslose SGBII				X	
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen (2006)		X			
Armutquote				X	
Reichtumsquote	X				
Kinder als Sozialhilfeempfänger			X		
Anteil von Personen mit Renten				X	

Quelle. Sozialstrukturatlas Berlin 2008

Im relativen Vergleich ist die Erwerbsquote im Bezirk hoch. Entsprechend liegt der Bezirk bei der Arbeitslosenquote im Mittelfeld, obwohl es einen hohen Anteil Langzeitarbeitsloser und Hartz-Vier Empfänger gibt. Der Anteil von Arbeitern ist im Berlin-Vergleich sehr hoch, hingegen liegt der Bezirk beim Anteil von Hochschulabsolventen an den Erwerbstätigen im unteren Wertebereich.

Damit korrelieren die Einkommensverhältnisse. Beim mittleren Haushaltsnettoeinkommen liegt der Bezirk in der zweitniedrigsten Kategorie, bei der Armutsquote entsprechend in der zweithöchsten. Hinsichtlich der Reichtumsquote zeigt Lichtenberg Werte in der untersten Kategorie. Die Zahl der Personen, die von Renten lebt, ist schon vergleichsweise hoch.

In diesem Gesamtbild spiegelt sich der geringe Anteil von Einfamilienhausgebieten sowie Wohngebieten mit teureren Wohnlagen wider. Daraus resultieren in Abstimmung mit den

Wohnbauvorhaben bzw. den Einwohnerprojektionen auch die Entwicklungsoptionen für die Kaufkraftentwicklung.

Einkommen und Kaufkraft

Ein Zeitvergleich der Haushaltsstrukturen im Bezirk (verfügbare Daten bis 2008) hinsichtlich der Haushaltsnettoeinkommen weist auf eine zunehmende Polarisierung der Einkommensverteilung:

Zwischen 2007 und 2008 erhöhte sich der Anteil der Haushalte mit geringen Einkommen unter 900 Euro deutlich, begrenzt auch zwischen 900 und 1300 Euro - sowie moderat die Anteile der Haushalte zwischen 1500 und 2000 Euro und ab 2600 Euro.

Nicht nur eine Fortsetzung dieses Trends der Polarisierung, sondern eine deutliche Verschlechterung der Einkommenssituation für große Teile der Lichtenberger Einwohner wird bei einer vergleichenden Auswertung mit **aktuellen Daten der GfK für 2010** (1.1.2010) erkennbar. Es wird die Kaufkraft je Einwohner 2007 mit der Kaufkraft je Einwohner 2010 – d.h. in einem Zeitraum von vier Jahren – für die Postleitzahlbezirke ausgewertet (keine Übereinstimmung mit den Planungsregionen; ein Bezug zu den definierten Bezirksregionen und Planungsräumen wird hergestellt³):

Tabelle 5 Kaufkraftentwicklung im Bezirk Lichtenberg 2006 bis 2009 – regionale Differenzierung auf der Basis der Daten für Postleitzahlbereiche

Bezirksräume der PLZ-Bereiche	Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner	Bemerkung
Aus Hohenschönhausen Nord /nordwestlicher Quadrant (nördlich Hansastr./Falkenberger Chaussee/S-Bahntrasse zuzüglich Dorf Malchow)	-6%	Überwiegend Großsiedlungsbereich
Aus Hohenschönhausen Nord/südöstlicher Quadrant (Falkenberg, südlich Falkenberger Chaussee/S-Bahntrasse)	-5,5%	Überwiegend Großsiedlungsbereich
Aus Hohenschönhausen Nord/ nordöstlicher Quadrant (Wartenberg, S-Bahntrasse, Falkenberger Chaussee)	-2,8%	Neue EFH-Gebiete in Wartenberg enthalten, übrige: Großsiedlungsbereich
Aus Hohenschönhausen Süd zuzüglich Mühlengrund Südlich Hansastr./ bis Gewerbezentrum/Hauptstr. zuzüglich nördliche Quartiere Konrad-Wolf-Str. (Orankesee)	+0,6%	Größere Bereiche EFH-Lagen, übrige: Großsiedlungsbereich

³ Das räumliche Bezugssystem der Lebensweltlich orientierten Räume definiert Prognoseräume (identisch mit Mittelbereichen), Bezirksregionen und Planungsräume.

Aus Hohenschönhausen Süd Südlich Konrad-Wolf-Str./ bis Landsberger Allee/Weißenseer Weg und inklusive Weiße Taube	-2,2%	Gemischte Lagen, auch Neubau Weiße Taube
Fennpfuhl	-2,3%	Großsiedlungsbereich
Aus Lichtenberg Nord Quartiere Rüdigerstr.,(Herzbergstr.) Quartiere Frankfurter Allee Süd	-2,1%	Gemischte Lagen, inklusive Großsiedlungsbereich
Aus Lichtenberg Mitte/Süd Victoriastadt Quartiere westlich der Weitlingstr. Rummelsburger Bucht	-0,1%	Großer Anteil Neubau, sowie Sanierungsgebiet
Aus Lichtenberg Mitte Quartiere östlich der Weitlingstr Quartiere Rosenfelder Ring Gensinger Viertel	-4%	Gemischte Lagen, inklusive Großsiedlungsbereich
Aus Lichtenberg Mitte Quartiere südl. der Weitlingstr. Sewanviertel (Tierpark)	-3,6%	Ältere Großsiedlungsstruktur
Karlshorst	+7,2%	Gründerzeitbebauung/EFH/ZFH

Quelle. Berechnungen sbp auf der Grundlage der Daten/GfK Nürnberg

Es wird erkennbar, dass die „besseren“ Wohnlagen mit einer einkommensstarken Sozialstruktur ein wachsendes Kaufkraftvolumen aufweisen, allerdings auch, dass sie in der Minderzahl sind und dass nur in der Bezirksregion Karlshorst unter Berücksichtigung der dort wachsenden Einwohnerzahlen regional spürbar größere Kaufkraftvolumina zu bedienen sind.

Werden die kleinräumig differenzierten Entwicklungstrends der Einwohnerzahlen zusätzlich berücksichtigt, sind seit 2007 teilweise deutliche Rückgänge in den Kaufkraftvolumina größerer Bezirksräume zu verzeichnen, vergleiche Tabelle 2.

Für Berlin insgesamt ergab sich in 2010 gegenüber 2007 ein leichter Zuwachs der Kaufkraft je Einwohner und auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung auch ein Zuwachs der Kaufkraftvolumina.

Für den Bezirk lässt sich auf Grund der abweichenden Entwicklung schwer eine Trendaussage für die Zukunft treffen. Einerseits muss damit gerechnet werden, dass ein einsetzender Aufschwung die Erwerbsquote weiter erhöht und angesichts des wachsenden Fachkräftemangels voraussichtlich auch Lohnsteigerungen in den unteren und mittleren Einkommensgruppen fördern wird. Andererseits sind weitere Kriseneinbrüche, die wachsende Alterung mit dem Trend sinkender Renteneinkünfte, wachsende private Aufwendungen für Gesundheit und Dienstleistungen statt für Konsum etc. zu berücksichtigen. Insgesamt dürfte es bis 2015 nur zu geringen Erhöhungen der Kaufkraft je Einwohner kommen. Jährliche Schwankungen der Kaufkraftent-

wicklung von bis zu 3% oder mehr nach oben und unten sind einzukalkulieren, ebenso wie die differenzierten Entwicklungstrends der einzelnen Bezirksräume.

3 Bestand und Struktur des Einzelhandelsangebots

3.1 Einzelhandelsrelevante Nachfragesituation

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Auf Grund der negativen Kaufkraftentwicklung im Bezirk 2010/2007 ermittelt sich laut GfK Nürnberg auch ein negative Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Allerdings sind auch andere Erhebungsmodi im Sortiment Gesundheit und Körperpflege⁴ zu beachten. Die für den Bezirk in 2007 ermittelte *durchschnittliche* einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner **von 4.820 Euro verringert sich auf 4.721 Euro**. Damit werden 90,8% des bundesdeutschen Durchschnitts erreicht. Die räumliche Differenzierung erfolgt analog der Methode in 2007 unter Orientierung an den Kaufkraftstrukturen auf Postleitzahlebene. Dabei spiegelt sich die stärkere Polarisierung wider (angepasste Koeffizienten für die statistischen Gebiete).

Vorausschau/Entwicklungstrend

Bei Nivellierung der jährlich beträchtlichen Schwankungen in der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner – bedingt durch Aufschwung- und Krisenphasen – sowie unter Berücksichtigung der räumlich differierenden Entwicklung wird bis 2015 ein leichter Zuwachs mit einer Schwankungsbreite angenommen (je nach Teilbereich mit jährlichem nominalen Zuwachs zwischen 0,3% und 0,8%) . Entscheidend ist, dass der sich abzeichnende Zuwachs verstärkt die wachsenden Nachfrageräume in Karlshorst und Rummelsburg betrifft.

Tabelle 6 *Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens im Bezirk Lichtenberg mit Projektion bis 2015*

	Kaufkraftvolumen	
	Einwohner	Einzelhandel (Mio €)
2006	252.043	1.214,8
2009	251.626	1.188,0
2015	251.084	1.209 bis 1.225

Quelle: GfK Nürnberg und eigene Berechnungen

Sortimentspezifische Nachfrage

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner bzw. Haushalt beeinflusst das Ausgabeverhalten hinsichtlich der Nachfrage nach Sortimenten. Werden die höheren Einkommensgruppen ausgeklammert (begrenzte Anteile in Berlin-Lichtenberg, andere Ausgabestruktu-

⁴ Herausnahme der OTC (Over-the-counter) –Nachfrage der Apotheken für frei verkäufliche Medikamente

ren!), kann für das Einkaufsverhalten im Bezirk *im Durchschnitt* folgende Abweichung vom bundesdeutschen Durchschnitt angenommen werden:

Tabelle 7 *Index der Kaufkraft/Einwohner 2009 (Deutschland =100) für Einwohner des Bezirks ohne Karlshorst/Rummelsburg/Orankesee (angenähert) nach Sortimenten*

	Sortimente	Kaufkraftindex
1	Nahrungs- und Genussmittel	93,1
2	Gesundheits- und Körperpflege	96,9
3	Bekleidung	82,0
4	Schuhe, Lederwaren	84,9
5	Einrichtungsbedarf, Möbel	87,0
6	Hausrat, Glas, Porzellan	97,3
7	Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	90,0
8-10	Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	99-107,1
11	Foto/Optik	96,0
12	Uhren, Schmuck	76,8
13	Bücher, Schreibwaren,	100,0
14	Spielwaren, Hobby	93,6
15	Sportartikel/Camping	71,0
16	Baumarktspezifisches Sortiment	78,4
17	Baby- und Kinderartikel	71,0

Quelle: GfK Nürnberg

Nicht nur die Sortimente der Nahversorgung, auch Bücher und Schreibwaren sowie vor allem Unterhaltungselektronik, Informationstechnik und Telekommunikation sowie Haushaltserzeugnisse haben bei den Einwohnern des Bezirks einen hohen Stellenwert. Die Begrenzung des Ausgabenpotenzials zeigt sich bei deutlich unterdurchschnittlichen Ausgaben für Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Baumarkterzeugnisse, Uhren/Schmuck und Kinderartikel.

Gegenüber 2007 lässt sich ein spürbarer Zuwachs der Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel beobachten. Trotz unterdurchschnittlicher Anteile erhöhten sich gegenüber 2007 die Ausgaben für Bekleidung. Hingegen sanken bei dem größten Teil der Bewohner die Ausgaben je Einwohner für Bücher, Schreibwaren, Baumarkterzeugnisse sowie Möbel und Einrichtungsbedarf.⁵

Insgesamt kommt es aber im Bezirk im Vergleich zu 2007 nur im Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf zu einem gesunkenen Kaufkraftvolumen für die einzelnen Sortimente.

⁵ Die Kaufkraft für Gesundheit und Körperpflege lässt sich seit 2009 nicht mehr mit Daten vorangegangener Jahre vergleichen, da die OTC- Ausgaben in Apotheken seit 2009 herausgenommen wurden.

Kaufkraft für Nahversorgung sowie zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente

In der AV Einzelhandel 2007 Anhang I werden die zentrenrelevanten Sortimente für die **Nahversorgung** festgelegt:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Entsprechend wurden 2009 *53,5% der gesamten Kaufkraft der Einwohner* für die Nahversorgung (in diesem engeren Sinne) ausgegeben (ohne Apotheken). Das umfasst 633,7 Mio Euro, wovon 76,6% für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eingesetzt wird.

Als nahversorgungsrelevant wären zusätzlich Ausgaben für Tiernahrung/Tierbedarf sowie Pflanzen/Blumen aus dem Sortiment Baumarkterzeugnisse zu berücksichtigen.⁶ Das ist insoweit von Bedeutung, da diese Warengruppen wichtiger Angebotsbaustein der Lebensmittelversorger und Drogeriemärkte sind. Immerhin 20% der Kaufkraft, die dem baumarktspezifischen Sortiment zugeordnet werden, wird laut GfK für diese Warengruppen verausgabt. Damit sind weitere 23,4 Mio € der Nahversorgung im Bezirk im weiteren Sinne zuzurechnen. *Insgesamt werden somit 55,4% der gesamten Kaufkraft für die Nahversorgung ausgegeben.*

Die Kaufkraft für zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente lässt sich mit den vorhandenen Daten nicht exakt abgrenzen, zumal die Übergänge fließend sind. Auch werden in Fachmärkten immer mehr Warengruppen beider Sortimentsgruppen gemischt. Entsprechend der Angebotsstruktur wird die Kaufkraft für die Sortimente Baumarkterzeugnisse (ohne den nahversorgungsrelevanten Anteil) sowie Möbel und Einrichtungsbedarf insgesamt als Kaufkraft für nicht zentrenrelevante Sortimente gesondert ermittelt (auch ein Teil des Einrichtungsbedarfs muss als zentrenrelevant eingeordnet werden)

Tabelle 8 Struktur der Kaufkraftvolumina im Bezirk Lichtenberg

2009	Kaufkraftvolumina im Bezirk Lichtenberg für		
	Nahversorgung	übrige zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
	Millionen Euro		
PGR/MB 1 Hohenschönhausen Nord	149,7	77,9	42,6
PGR/MB 2 Hohenschönhausen Süd	108,9	55,9	30,0
PGR/MB 3 Lichtenberg Nord	163,4	84,8	46,5
PGR/MB 4 Lichtenberg Mitte	167,4	86,8	47,6
PGR/MB 5 Lichtenberg Süd	66,8	36,9	19,5
Bezirk Lichtenberg	656,2	342,3	186,2

Quelle: GfK Nürnberg und eigene Berechnungen

⁶ Angebotsbaustein in Nahversorgungszentren nach AV Zentrenkonzepte 4.2.3. Für eine realitätsnahe Bilanzierung von Angebot und Nachfrage in den Einzugsbereichen ist diese weitere Fassung sinnvoll.

Allgemeine Trends des Verbraucherverhaltens

Es ist eine wachsende *Differenzierung des Verbraucherverhaltens der Zielgruppen nach Einkommensgruppen* zu beobachten:

- Strukturverschiebung der Ausgaben der leicht wachsenden Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen
 - hin zur Grundversorgung (Lebensmittel, Drogerie) mit zunehmender Discountorientierung /preiswerten Fertigprodukten,
 - weg von übrigen zentrenrelevanten Sortimenten außer Unterhaltungselektronik/Telekommunikation bzw.
 - wachsender Discountorientierung bei Bekleidung und Schuhen;
- Strukturverschiebung der Ausgaben der Bevölkerung mit mittlerem und gutem Einkommen
 - hin zu ausgewählten Sortimenten des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel inklusiver Bioprodukte und Convenience,
 - hin zu ausgewählten Produkten der Unterhaltungselektronik/Telekommunikation/Medien,
 - Stagnation bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten mit Schwerpunkt auf Markenorientierung bei paralleler Discountakzeptanz,
 - Bevorzugung Erlebniseinkauf bei mittelfristigem Bedarf und Angebotsvielfalt.

Gleichermaßen gewinnt der Faktor „*Zeitaufwand für notwendige Erledigungen*“ bei allen Zielgruppen weiter an Gewicht. Dazu gehört vor allem die Sicherung des Nahversorgungsbedarfs. Entscheidungen für bestimmte Anbieter der Nahversorgung fallen nicht nur auf Basis der angebotenen Sortimentsstruktur und des Preises, sondern – vor allem auf Grund sinkender Unterschiede zwischen den Lebensmittelanbietern – nach dem zu veranschlagenden Zeitaufwand. Damit wächst die Bedeutung der Faktoren

- *Nähe,*
- *Wegeführung,*
- *einfache und unkomplizierte Parkmöglichkeit und*
- *schnelles Be- und Entladen.*

Dieser Trend ist bei einer Bewertung der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der möglichen schädlichen Auswirkungen von potenziellen Investitionsvorhaben auf zentrale Versorgungsgebiete zu beachten.

Gleichzeitig erhöht sich die Bedeutung des *Mitnahmeeinkaufs auf Pendlerwegen*, ein wichtiger Aspekt angesichts der möglichen Zielwerte hinsichtlich der Kaufkraftbindung bzw. der Ausschöpfung von absatzwirtschaftlichen Spielräumen für bestimmte Einzugsbereiche in Randlagen und abgeschotteten Quartiersbereichen.

Mit dem demografischen Wandel, der zu einem wachsenden Anteil der älteren Zielgruppen führt, erhöht sich die *Bedeutung der verbrauchernahen Versorgung* mit kurzen Fußwegen und guter ÖPNV-Anbindung an übergeordnete Zentren.

Berlinspezifisches Verbraucherverhalten

Folgende Aspekte beeinflussen darüber hinaus die Herangehensweise an die bezirkliche Zentrenplanung:

- Bevorzugung großflächiger attraktiver Zentrenbereiche für eine Auswahlmöglichkeit und Vielfalt der Einzelhandelsangebote – Bindung von Kaufkraft aller Sortimente mit Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf außerhalb des Bezirks
- Nutzung der Zentrenbesuche für Koppelkäufe: Nahversorgung mit Einkäufen im mittel-/langfristigen Warenssegment/ Inanspruchnahme von Dienstleistungen
- Lagebedingt: Verknüpfung der großräumigen Pendlerbewegungen zum Arbeitsort nach Süden und Westen mit Einkäufen (Schwerpunkt: Nahversorgung)

Die Analyse im Zeitvergleich 2007/2010 bestätigt, dass

- es zu einem beträchtlichen Kaufkraftabfluss in die großen Zentren kommt, der alle Sortimente, inklusive beträchtliche Anteile der Nahversorgung einschließt,
- es zu einer „Splittung“ der Ausgaben der peripher wohnenden Bevölkerung kommt, bei der die Zentren mittlerer Größe (begrenzt Angebot im mittelfristigen Warenssegment und somit wenig Auswahl und Vielfalt) - trotz räumlicher Nähe - die Verlierer sind,
- die kleinen Zentren der Nahversorgung für Teile der Bevölkerung zwar an Bedeutung gewinnen, aber je nach Attraktivität und Lage – pendlerfreundlich oder inmitten der Wohnquartiere – eine begrenzte Wirtschaftlichkeit erreichen und wenig Nahversorgungsangeboten Entwicklungsoptionen lassen.

Konsequenzen aus dem Verbraucherverhalten

Es bestätigen sich die im ZEK 2007/2008 abgeleiteten Prämissen:

- Mittlere Zentren und Einzelhandelskonzentrationen können nur bei günstigen Rahmenbedingungen (Lage, städtebaulich, verkehrsseitig, Angebotsmix, naher Einzugsbereich...) ausreichende Anziehungskraft entwickeln, um für den durchschnittlichen Facheinzelhandel außerhalb der Nahversorgung eine ausreichende Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten: *Problem der Ortsteilzentren*
- Mittlere Zentren und Einzelhandelskonzentrationen ziehen einen wachsenden Teil ihrer Kundenfrequenz aus den ergänzenden Angeboten an Dienstleistungen und für die Freizeit: *Strategien für Ortsteilzentren*
- Kleinere Zentren für die Nahversorgung im nahen Einzugsbereich gewinnen auf Grund des Verbraucherverhaltens an Bedeutung: *Netz von Nahversorgungszentren*, da
 - die Gruppe der älteren Einwohner in fast allen Quartieren größer wird,
 - die Versorgung mit Waren aus Lebensmittelmärkten an Einzelstandorten den komplexen Nahversorgungsbedarf insbesondere auch den wachsenden Dienstleistungsbedarf nicht befriedigen kann,

- der Zeitfaktor für den „notwendigen“ Einkauf für berufstätige Einwohner zunimmt und der Modal-split in Berlin durch einen vergleichsweise hohen ÖPNV-Anteil gekennzeichnet ist.
- Das Angebot an großen Fachmärkten entspricht dem Verbraucherverhalten und sollte deshalb so integriert werden, dass städtebaulich verträgliche Lösungen – ohne Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche - gefunden werden: *Netzdichte und Standorte für Fachmärkte und verträgliche Anteile zentrenrelevanter Randsortimente*

3.2 Einzelhandelsangebot im Bezirk

3.2.1 Verkaufsflächenentwicklung nach 2007

Die Bottom-up-Verkaufsflächenerhebung im September 2010 ergibt eine rein einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche⁷ von ca. 198.000 m² (inkl. Apotheken), revidiert im Dezember nach Eröffnung von IKEA von **219.000 m²**. Das ergab vorerst – ohne IKEA - 5% weniger als 2007, was allerdings vor allem auf die Stilllegung des Altbestandes von Einzelhandelsimmobilien (Möbel, Baumarkt, Elektronikmarkt, Supermarkt, Fachgeschäfte) am Standort Landsberger Allee 358 sowie die Aufgabe des SB-Warenhausmarktes Real im Hansacenter zurückzuführen war. Während drei Lebensmittelmärkte aufgaben, kamen 5 hinzu, 2 sind noch im Bau (wurden mit berücksichtigt). Mit IKEA wuchs der Verkaufsflächenbestand im Bezirk **zwischenzeitlich um 4%**. Erweiterungen bestehender Objekte sind je nach Stand einbezogen worden. In der Bestandserhebung sind folgende Plan- und Bauvorhaben noch nicht berücksichtigt:

- Vorhaben OTZ Anton-Saefkow-Platz (Umbau begonnen)
- Planungen OTZ Hauptstr. (Baugenehmigung erfolgt)
- Planungen STZ Prerower Platz (B-Plan VE in Vorbereitung)
- Planvorhaben Fachmarktzentrum Frankfurter Allee 214/216 (Vorbereitung/Abstimmung)
- Fachmarktzentrum Landsberger Allee Grundstück 358/362 (Baumarkt im Bau)
- Drogeriemarkt Rostocker Str. (im Bau)
- Planvorhaben Fachmarkt Sport Landsberger Allee (Vorbereitung/Abstimmung)
- Planungen Einzelhandelsflächen Weiße Taube (Umsetzung offen)
- Erweiterungsvorhaben von IKEA (nicht zentrenrelevante Sortimente)
- Mögliche Neuinvestitionen Welsegalerien 1 +2
- Vorhaben/Planungen OTZ Karlshorst

Der Anteil von Leerstandsflächen erhöhte sich an einzelnen Standorten (Beispiele: Castello, Viertel Gensinger Str., NVZ Möllendorffpassage, Welsegalerie 1, Hansacenter, Straße Alt-Friedrichsfelde), allerdings gab es auch leichte Neubelebungen durch Einzelhandel oder Dienst-

⁷ Verkaufsfläche, auf der Einzelhandelsumsatz realisiert wird (ohne Nutzflächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Leerstände, gebäudeinterne Verkehrsflächen)

Leistungsangebote, wie z.B. in der Weitlingstr., Frankfurter Allee Nord, Konrad-Wolf-Str., in Wartenberg und in Karlshorst. Insgesamt veränderte sich die Leerstandsquote kaum:

Status: Ca. 16.000 bis 18.000 m² erkennbare Leerstände (ohne stillgelegte Flächen Landsberger Allee 358 (für Abriss vorgesehen), ohne Obergeschosse ehemaliges Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz...)

Umnutzungen, kreative Zwischennutzungen, Dienstleistungsangebote bzw. Handwerksstützpunkte auf Flächen, die für den Einzelhandel nutzbar wären, sind insbesondere in den kleinen Zentren sowie den Einkaufsstraßen üblich. Auch geplante Ladenflächen in sanierten Häusern bzw. Neubauten sind davon betroffen, Z.B.

- Hauptstr. (Rummelsburger Bucht),
- Sanierungsgebiet Kaskelstr.,
- Geschäftshaus Seddiner Str. ,
- „Neubau“ Wartenberger Str./Gehrenseestr.

Auf diesen Flächen ist angesichts des Refinanzierungsbedarfs und entsprechender Mieten das Leerstandsrisiko nicht gering. Planungen einzelner Ladenflächen außerhalb von frequentierten Zentrenbereichen sind angesichts des Einkaufsverhaltens sowie des begrenzten Bedarfs an alternativen gewerblichen Nutzungen insoweit nur sehr eingeschränkt als nachhaltig zu beurteilen.

Allerdings ist der Bedarf an Dienstleistungsflächen im weitesten Sinne (inklusive Gastronomie, Banken, Fitnessstudio etc.) einzukalkulieren. Auf Grund der häufig niedrigeren Rendite werden verbrauchernahe Dienstleistungsflächen bei neueren Investitionen – bisher z.B. vor allem in größeren Zentren, auch OTZ - relativ knapp geplant, wodurch sich diese Versorgungssegmente auf die kleineren, älteren, weniger frequentierten Zentren und Standorte orientieren. Teilweise ergeben sich dadurch neue Vorteile für gewachsene Standorte, z.B. in der Weitlingstr. und der Konrad-Wolf-Str.. Jedoch kann eine Neuinvestition an einzelnen Nahversorgungsstandorten bzw. Zentren (denkbar für die Welsegalerien) dann dazu führen, dass vorerst solche Angebote nicht vorgesehen werden. Sie sind jedoch wesentliche Versorgungsbausteine insbesondere für die Nahversorgung und erhöhen insgesamt die Kundenfrequenz gerade auch in kleineren Zentren.

Das gesamte aktive Angebot an Flächen für Einzelhandel und theoretisch für den Einzelhandel nutzbaren Flächen inklusive der genannten Leerstandsflächen hat sich seit 2007 per Saldo zum Status quo leicht erhöht.

Flächenbestand Einzelhandel im weitesten Sinne **ca. 260.000 m² Verkaufsfläche**

Das entspricht einer Ausstattung von 1,03 m² Verkaufsfläche/EW.

Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass in den kommenden drei Jahren bei Umsetzung aller zum Status quo in Planung bzw. teilweise schon im Bau befindlichen Vorhaben ein Zuwachs von mindestens 68.000 m² Verkaufsfläche zu erwarten ist. Damit würde eine Verkaufsflächenausstattung von 1,31 m²/EW erreicht werden. (Berliner Durchschnitt: 1,3 m²/EW).

Der Zuwachs würde sich mit

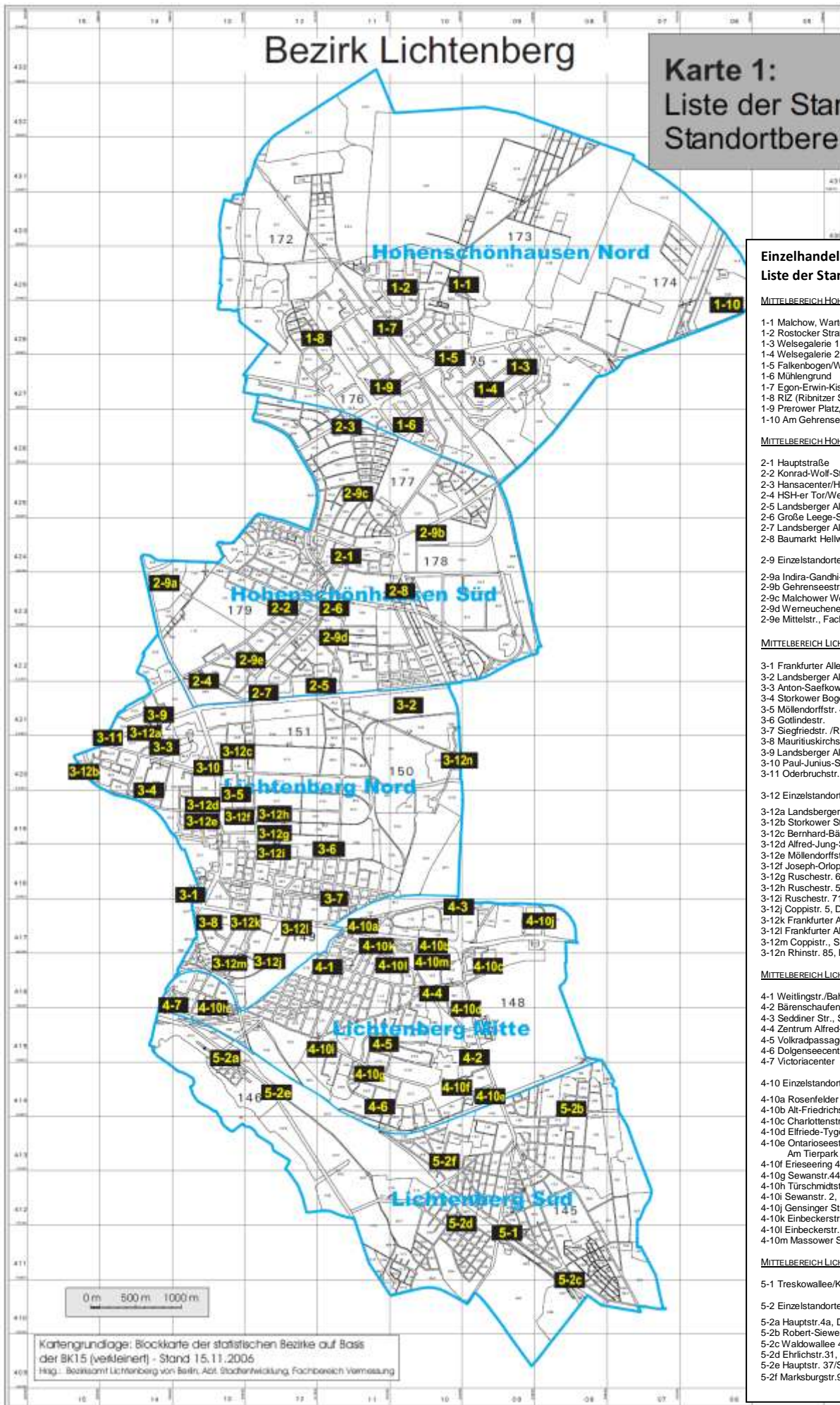
- ca. 29.000 m² Verkaufsfläche auf zentrale Versorgungsbereiche (STZ Prerower Platz, OTZ Hauptstr., OTZ Anton-Saefkow-Platz, OTZ Karlshorst, NVZ Rostocker Str., NVZ Welsegalerien, inklusive 4.800 m² Verkaufsfläche Sportfachmarkt bei erweitertem OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße),
- bis max. 10.000 m² Verkaufsfläche auf ein vor Beschlussfassung des LEP B-B festgesetztes Kerngebiet (davon bis 5.000 m² großflächiger EH möglich): Weiße Taube;
- 29.500 m² Verkaufsfläche (Option weiterhin bis 26.500 m²) auf geplante Standorte für Fachmarktzentren

verteilen. Weitere Vorhaben sind möglich oder in der Diskussion, wie die Wiederbelebung des Hansacenters. Offen ist die notwendige Erneuerung und Erweiterung des NVZ Dolgenseecenters.

Die Bestandsstruktur nach Standorten hat 2010 gegenüber 2007 wenig Veränderungen erfahren, vergleiche Karte 1 (alle Standortbereiche unabhängig von der Zentrenstruktur).

Bezirk Lichtenberg

Karte 1: Liste der Standorte / Standortbereiche 2011



Einzelhandel in Berlin-Lichtenberg Liste der Standorte/Standortbereiche

MITTELBEREICH HOHENSCHÖNHAUSEN-NORD

- 1-1 Malchow, Wartenberg, Falkenberg
- 1-2 Rostocker Straße
- 1-3 Welsegalerie 1 (Welsestr. 32)
- 1-4 Welsegalerie 2 (Welsestr. 56)
- 1-5 Falkenbogen/Warnitzer Bogen
- 1-6 Mühlengrund
- 1-7 Egon-Erwin-Kisch-Str.
- 1-8 RIZ (Ribnitzer Str.)
- 1-9 Prerower Platz, Zingster Str.
- 1-10 Am Gehrensee 2, Discounter

MITTELBEREICH HOHENSCHÖNHAUSEN-SÜD

- 2-1 Hauptstraße
- 2-2 Konrad-Wolf-Str.
- 2-3 Hansacenter/Hansastr.
- 2-4 HSH-er Tor/Weißenseer Weg
- 2-5 Landsberger Allee/westlich Rheinstraße
- 2-6 Große Léege-Str.
- 2-7 Landsberger Allee 219
- 2-8 Baumarkt Hellweg
- 2-9 Einzelstandorte Märkte
- 2-9a Indra-Gandhi-Str. 101, Discounter
- 2-9b Gehrenseestr. 11, Discounter
- 2-9c Malchower Weg 51, Supermarkt
- 2-9d Werneuchener Str. 19a, SB-Discount + Fachmarkt
- 2-9e Mittelstr., Fachmarkt

MITTELBEREICH LICHTENBERG-NORD

- 3-1 Frankfurter Allee
- 3-2 Landsberger Allee 358-364
- 3-3 Anton-Saefkow-Platz
- 3-4 Storkower Bogen
- 3-5 Müllendorffstr. 43-52, Müllendorffpassage
- 3-6 Gotllindestr.
- 3-7 Siegfriedstr. /Rüdigerstr.
- 3-8 Maurituskirchstr. ,Mauritiuspassage
- 3-9 Landsberger Allee 171, Castello
- 3-10 Paul-Junius-Str. 70, City-Point-Center
- 3-11 Oderbruchstr./Landsberger Allee
- 3-12 Einzelstandorte Märkte
- 3-12a Landsberger Allee 174, Discounter
- 3-12b Storkower Str. 174, Discounter
- 3-12c Bernhard-Bastlein-Str. 1, Vollsortimenter, Discounter
- 3-12d Alfred-Jung-Str. 12, Vollsortimenter
- 3-12e Müllendorffstr. 74a, Discounter
- 3-12f Joseph-Orlopp-Str. 22-24, Discounter
- 3-12g Ruschestr. 64, Discounter, Getränkemarkt, Drogerie
- 3-12h Ruschestr. 55-62, Discounter (Bau)
- 3-12i Ruschestr. 71, Discounter
- 3-12j Coppistr. 5, Discounter
- 3-12k Frankfurter Allee 144, Vollsortimenter
- 3-12l Frankfurter Allee 212, Discounter
- 3-12m Coppistr., Süßwaren Outletmarkt
- 3-12n Rhinstr. 85, Fachmarkt

MITTELBEREICH LICHTENBERG-MITTE

- 4-1 Weitlingstr./Bahnhof
- 4-2 Bärenschäufener/Am Tierpark
- 4-3 Seddiner Str., S-Bahnhof Friedrichsfelde-Ost
- 4-4 Zentrum Alfred-Kowalke-Str.
- 4-5 Volkradpassage
- 4-6 Dolgenseecenter
- 4-7 Victoriacenter
- 4-10 Einzelstandorte Märkte
- 4-10a Rosenfelder Ring, Fachdiscounter
- 4-10b Alt-Friedrichsfelde 25, Discounter
- 4-10c Charlottenstr.9, Discounter
- 4-10d Eilfriede-Tygör-Str.5, Discounter
- 4-10e Ontarioseestr.17, Discounter/
Am Tierpark 82, Getränkemarkt
- 4-10f Erieseeng 42, Discounter
- 4-10g Sewanstr.44, Discounter
- 4-10h Türschmidtstr.,Discounter
- 4-10i Sewanstr. 2, SB-Warenhaus
- 4-10j Gensinger Str., Supermarkt
- 4-10k Einbeckerstr. 59, Discounter
- 4-10l Einbeckerstr. 72/74, Discounter/Fachmarkt
- 4-10m Massower Str. 5, Supermarkt, Drogerie

MITTELBEREICH LICHTENBERG-SÜD

- 5-1 Treskowallee/Karlsorst/S-Bhf.
- 5-2 Einzelstandorte Märkte
- 5-2a Hauptstr.4a, Discounter
- 5-2b Robert-Stewart-Str. 97, Discounter
- 5-2c Waldowallee 44, Discounter
- 5-2d Ehrlichstr.31, Discounter
- 5-2e Hauptstr. 37/Saganer Str./Discounter
- 5-2f Marksburgstr.9-11, Supermarkt

Kartengrundlage: Blockkarte der statistischen Bezirke auf Basis der BK15 (verkleinert) - Stand 15.11.2006
Hrsg.: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Fachbereich Vermessung

3.2.2 Umsatz und Zentralität

Die Einzelhandelszentralität definiert das Verhältnis zwischen der Kaufkraft in einem festzulegenden Raum und dem Einzelhandelsumsatz in diesem Raum.

Das Verhältnis von **Umsatz im Einzelhandel des Bezirks zu Kaufkraft im Bezirk** lässt sich als bezirkliche Einzelhandelszentralität definieren. Sie bringt zum Ausdruck, inwieweit die Einzelhandelsangebote im Bezirk die bezirkliche Nachfrage decken. Eine geringe Einzelhandelszentralität (deutlich unter 1) verweist auf einen hohen Kaufkraftabfluss, eine Zentralität deutlich über 1 verweist darauf, dass mehr Kaufkraft zu- als abfließt.

Auf Grund der peripheren Lage des Bezirks und der Attraktivität der Großen Zentrenbereiche der Stadt, an denen der Bezirk mit dem Hauptzentrum Frankfurter Allee 2/3 an der Frankfurter Allee nur einen begrenzten Anteil hat, ist eine Zentralität deutlich unter 1 akzeptabel. Bei einem Wert von 0,6 ergeben sich aber durchaus Entwicklungsspielräume. Eine Erhöhung kann nur vor dem Hintergrund der Größenordnung und Funktion der bezirklichen Zentren gesehen werden. Hier sind die aktuellen Planungen einzubeziehen.

Entwicklung der Zentralität:

2007	0,55
2010	mit IKEA: 0,63

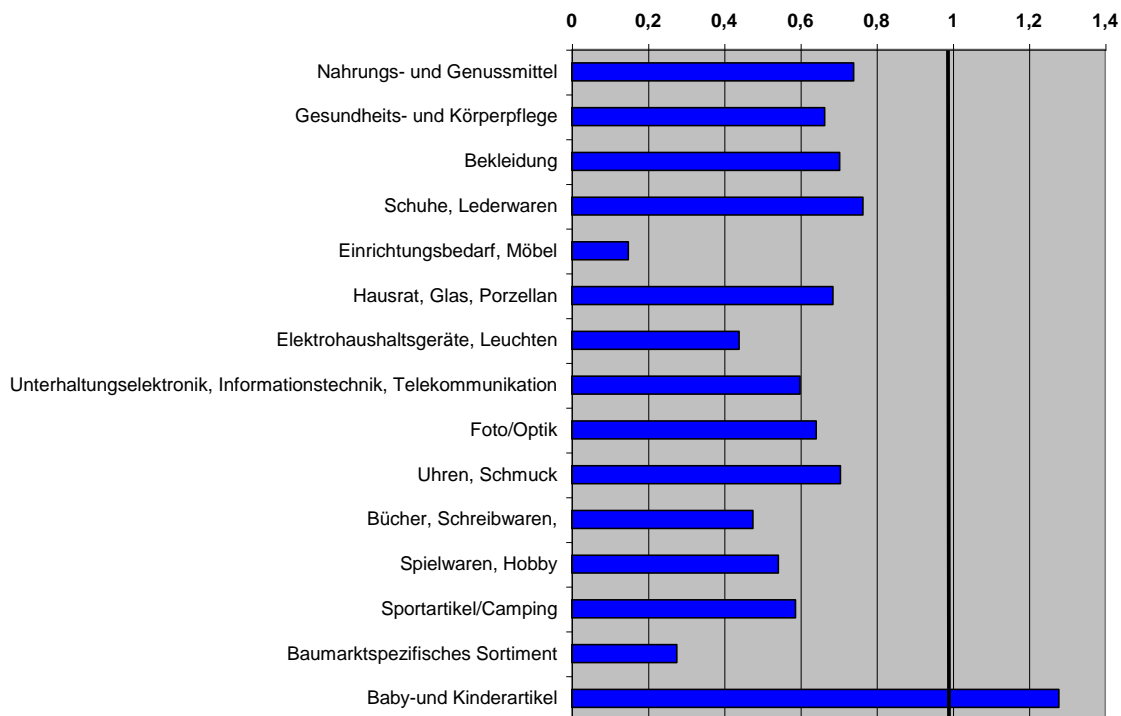
Die Veränderungen basieren auf strukturellen Verschiebungen in den Angebotsstrukturen und Flächenproduktivitäten bzw. der unterschiedlichen Veränderungen der Kaufkraft für die Sortimente.⁸

Insgesamt gewinnt – ohne IKEA - am ehesten die Zentralität im Segment Nahversorgung.

Die Hochrechnung aller Angebote (Verkaufsflächen und Umsatzspielräume) nach Sortimenten und ihre Gegenüberstellung mit der Kaufkraft im Bezirk ergab folgende Darstellung.

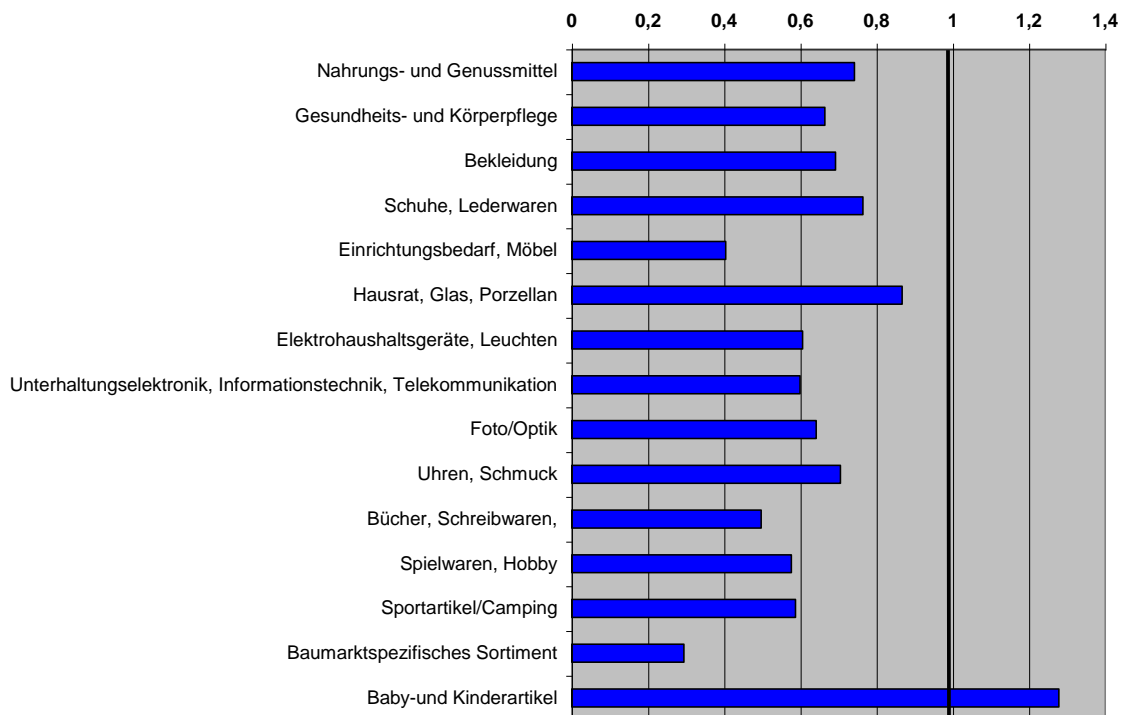
⁸ 2010 wurden zudem die Verkaufsflächenstrukturen für die Sortimente in Lebensmittelmärkten neu berechnet bzw. die Aktionen von Aldi/Lidl besser berücksichtigt. Die Herausnahme der Kaufkraft für Over the counter-Waren in Apotheken bzw. Reduktion der Kaufkraft für Gesundheit und Körperpflege sowie die Herausnahme der Apotheken aus der Erhebung auf der Angebotsseite wirkt sich ebenfalls aus.

Abbildung 1: Zentralitätskennziffer nach Warengruppen im Bezirk Lichtenberg 2010 (ohne IKEA)



Quelle: GfK und eigene Abschätzungen

Abbildung 2: Zentralitätskennziffer nach Warengruppen im Bezirk Lichtenberg 2010 (mit IKEA)



Quelle: GfK und eigene Abschätzungen

Die hohe Zentralität bei Kinderartikeln ergibt sich bei relativ geringen Nachfragepotenzialen durch zwei Fachmärkte (NVZ Hohenschönhauser Tor; NVZ Falkenbogen, Warnitzer Bogen).

Mit dem Angebot von IKEA erhöht sich die Zentralität im Bezirk bei Hausrat, Glas, Porzellan auf über 80%, die übrigen Sortimente weisen auf eine deutlich geringere Kaufkraftbindung hin. Geringe Zentralitäten sind nach wie vor im Sortiment Möbel, Einrichtungsbedarf (40% der Kaufkraft wird abgedeckt) zu verzeichnen, weiterhin im baumarktspezifischen Sortiment. Aber auch bei Bücher/Zeitschriften/Bürobedarf, Spiel/Hobby, Sport/Camping, Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten liegt die Zentralität im Schnitt nur bei ca. 60%. Spielraum ist auch nach detaillierteren Strukturhebungen in den vorhandenen Fachmärkten sowie unter Berücksichtigung des Auszugs von Medimax an der Landsberger Allee 358 im Bereich Unterhaltungselektronik/Informationstechnik und Telekommunikation zu konstatieren.

Eine Erhöhung der Zentralität bei zentrenrelevanten Warenangeboten ist nur bei entsprechenden Einzugsbereichen und guten Kundenfrequenzen zu erzielen. Deshalb wäre eine einfache Ausschöpfung der sich rechnerisch ergebenden absatzwirtschaftlichen Spielräume entsprechender Verkaufsflächen für künftige Planungen irreführend.

Die einzelwirtschaftliche Konkretisierung der Flächenangebote (Mietersuche) bei den vorgestellten Plan- und Bauvorhaben für die einzelnen Sortimente und deren Beurteilung kann nur vor dem Hintergrund der konkreten Lage, der plausiblen Einzugsbereiche und des voraussichtlichen Einkaufsverhaltens erfolgen.

3.2.3 Einordnung in das gesamtstädtische Zentrengefüge und Zentrenstruktur in 2010

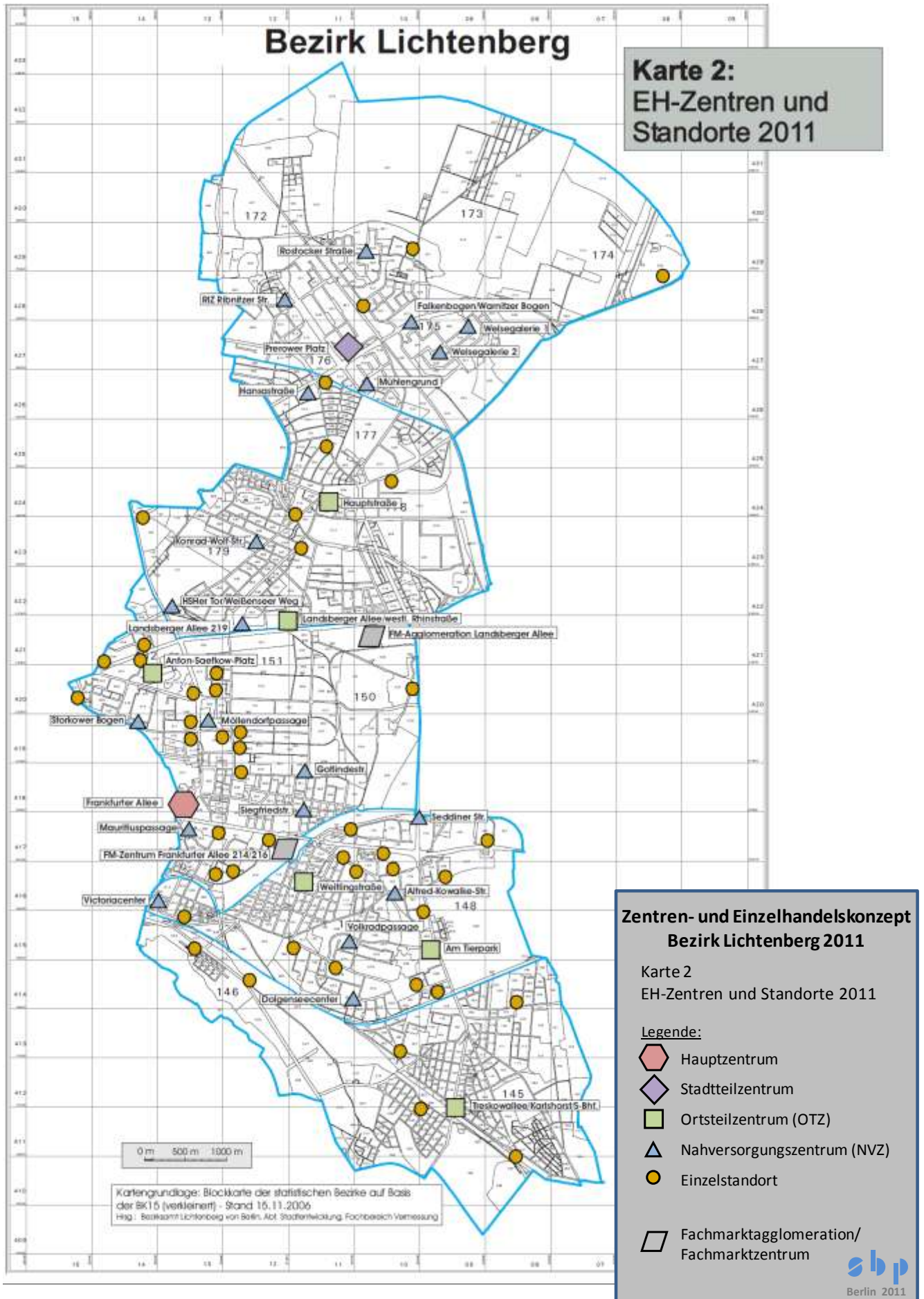
Als peripher gelegener Bezirk weist Lichtenberg keine großflächigen Zentrenbereiche auf. Mit einem Hauptzentrum sowie einem Stadtteilzentrum sind jedoch zwei größere Zentren im Bezirk verortet. Folgende Tabelle zeigt die Zentren mit den Verkaufsflächen und den bisher festgelegten Orientierungswerten bzw. Entwicklungskorridoren. Karte 2 zeigt die Zentrenstruktur.

Tabelle 9 Zentren im Bezirk Lichtenberg: Verkaufsflächenentwicklung

Zentraler Versorgungs- bereich/ Zentrentyp	Einzelhandelswirksame Verkaufsflächen		Orientierungswerte	
	2007	2010	StEP 2020 (2)	ZEK 2007
Mittelbereich/ Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord				
(Besonderes) Stadtteilzentrum Prerower Platz	24.100 m ²	23.800 m ²	30.000-35.000 m ²	Bis 30.000 m ²
NVZ Rostocker Str.	1.700 m ²	2.480 m ²		
NVZ Ribnitzer Str.	2.800 m ²	3.240 m ²		
NVZ Welsegalerie 1	2.850 m ²	3.000 m ²		
NVZ Welsegalerie 2	2.020 m ²	2.400 m ²		
NVZ Warnitzer Bogen/ Falken- bogen	5.225 m ²	4.950 m ²		
NVZ Mühlengrund	1.450 m ²	2.410 m ²		
Mittelbereich/ Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd				
Ortsteilzentrum Hauptstr.	3.000 m ²	2.700 m ²	13.000 m ²	Bis 5.000 m ²

Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße	7.500 m ²	7.500 m ²	9.000 m ²	7.500 m ²
NVZ Hansacenter	4.950 m ²	1.800 m ²		
NVZ Konrad-Wolf-Str.	2.900 m ²	2.600 m ²		
NVZ Hohenschönhauser Tor	8.310 m ²	8.000 m ²		
NVZ Landsberger Allee 219	1.030 m ²	1.030 m ²		
Mittelbereich/ Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord				
Hauptzentrum Frankfurter Allee	24.740 m ²	24.000 m ²	35.000 bis 40.000 m ²	Bis 35.000 m ²
Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz	3.240 m ²	3.900 m ²	9.000 m ²	Bis 5.000 m ²
NVZ Storkower Bogen	4.170 m ²	4.000 m ²		
NVZ Möllendorffpassage	1.800 m ²	1.100 m ²		
NVZ Gotlindestr.	1.000 m ²	1.750 m ²		
NVZ Siegfriedstr.	600 m ²	1.320 m ²		
NVZ Mauritiuspassage	1.200 m ²	1.240 m ²		
Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee	15.130 m ²	21.000 m ²	Bis 119.000 m ²	Bis 119.000 m ²
(Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/ Frankfurter Allee 214/216)	0 m ²			
Mittelbereich/ Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte				
Ortsteilzentrum Weitlingstr.	3.800 m ²	4.800 m ²	3.500 m ²	Bis 5.800 m ²
Ortsteilzentrum Am Tierpark	5.400 m ²	5.300 m ²	7.000 bis 12.000 m ²	Bis 10.000 m ²
NVZ Seddiner Str.	740 m ²	2.080 m ²		
NVZ Kalinka (2007 geplant)	Plan: 3.130 m ²	0 m ²		
NVZ Alfred-Kowalke-Str.	3.400 m ²	3.350 m ²		
NVZ Volkradpassage	3.170 m ²	3.170 m ²		
NVZ Dolgenseecenter	1.800 m ²	1.680 m ²		
NVZ Victoriacenter	3.600 m ²	4.280 m ²		
Mittelbereich/ Prognoseraum 05 Lichtenberg Süd				
Ortsteilzentrum Karlshorst	3.450 m ²	3.900 m ²	1.500 bis 5.000 m ²	4.500 bis 5.500 m ²
NVZ Karlshorst Ost (2007 Empfehlung)	Empfehlung: 1.000-1.200 m ²	0 m ²		
NVZ Ostkreuz (neu im Konzept)		0 m ² (Plan 5.000 m ²)		

Quelle: ZEK 2008, StEP Zentren 2020, sbp



Hauptzentrum Frankfurter Allee

Der Bezirk Lichtenberg partizipiert am Hauptzentrum an der Frankfurter Allee mit großen Flächenanteilen (24.000 m² einzelhandelsrelevante Flächen), wobei sich eine größere Handelskonzentration mit dem Ringcenter I sowie weiteren Angeboten westlich von der Bahntrasse bis zur Samariterstr. erstreckt (Friedrichshain-Kreuzberg). Der Einzelhandel hat mit den beiden Teilen des Ringcenters östlich und westlich der S-Bahnlinie eines der attraktivsten Shoppingcenters der Hauptstadt. Das Hauptzentrum liegt für die Einwohner des von Nord nach Süd langgestreckten Stadtteils südlich der Mitte und ist über die Verkehrsachsen Wartenberger Str./Rhinstr./Frankfurter Allee oder Treskowallee/Am Tierpark/Frankfurter Allee oder Weißenseer Weg/ Möllendorffstr./Rummelsburger Str. von allen Einwohnern gut erreichbar. Der Öffentliche Nahverkehr erschließt das Hauptzentrum über U-Bahn, S-Bahn und vor allem mit der Tram.

Die Funktionsvielfalt des Hauptzentrums wird in zwei Bezirken entwickelt. In Berlin-Lichtenberg zeigen sich begrenzte Potenziale zur Ergänzung der Einzelhandelsfunktion im Bereich der Möllendorffstr. im Bestand sowie an der Frankfurter Allee – Nordseite - östlich der Möllendorffstr..

Stadtteilzentrum Prerower Platz

Die etwas großen Entfernungen zum Hauptzentrum aus den Quartieren in Hohenschönhausen werden durch die Entwicklung des *Stadtteilzentrums am Prerower Platz* (bisher gemäß STEP Zentren 2: Besonderes Stadtteilzentrum) ausgeglichen, das mit ca. 24.000 m² Verkaufsfläche der Größenordnung des Lichtenberger Anteils am Ringcenter entspricht. Es liegt mittig in Hohenschönhausen und im Kreuzungsbereich der großen Verkehrsachsen des Stadtteils mit einem Haupteinzugsbereich für den gesamten nördlichen Stadtteil, erweitert bis ca. zur Hauptstr./Konrad-Wolf-Str.. Daraus leitet sich ein Entwicklungspotenzial ab, das es ermöglicht, den Zentrumscharakter weiter auszuprägen. Das Zentrum weist angesichts seiner Bedeutung für über 50.000 Einwohner erhebliche Defizite auf. Dabei sollte jedoch der Einzelhandel als Entwicklungsoption nur als einer der Faktoren zur Zentrumsentwicklung verstanden werden.

Die beiden großen Angebotszentren mit einem breiten Branchenmix beanspruchen zusammen aktuell knapp 25% der einzelhandelswirksamen Verkaufsflächen des Bezirks.

6 Ortsteilzentren

Sechs Ortsteilzentren ergänzen räumlich verteilt das Angebot, sind teilweise jedoch kleiner als einige der Nahversorgungszentren und haben ein relativ begrenztes Einzelhandelsangebot. Drei der Ortsteilzentren sind historisch gewachsene Standorte, die zeitweise trotz verschiedener Initiativen und städtebaulicher Maßnahmen eher rückläufige Verkaufsflächenzahlen beobachten ließen. In den letzten drei Jahren ist jedoch eine gewisse Stabilisierung festzustellen. In drei Ortsteilzentren (Hauptstr.; Anton-Saefkow-Platz; Karlshorst) gibt es konkrete Vorhaben zur Erweiterung und Stärkung der Zentren, die eine Anpassung der Entwicklungsziele erforderlich machen. Nach wie vor spielen Dienstleistungsangebote (incl. Gastronomie, Freizeit, Gesundheit, Sport u.a.) eine eher zunehmende Rolle für die Funktionalität der Ortsteilzentren.

Nahversorgungszentren

Die räumlich relativ ausgewogene Verteilung von im ZEK 2008 festgelegten Nahversorgungszentren (Neu: Verwendung des Begriffs Nahversorgungszentren gegenüber Wohngebietszentren in 2008) hat sich prinzipiell bewährt, da eine gute Erreichbarkeit für fast alle Einwohner ge-

währleistet werden kann. 2010/2011 ist von 20 Nahversorgungszentren auszugehen. Trotz der teilweise recht kleinen Zentren erwies sich der Ansatz als richtig, die Kriterien für die Festlegung von Nahversorgungszentren werden erfüllt. Es gelang, eine wohnortnahe Versorgung zu sichern und die zu starke Verdichtung von Lebensmittelmärkten oder SB-Warenhäusern in der Fläche abzuwehren, die letztlich zu gehäuften Betriebsaufgaben, Leerständen und städtebaulichen Missständen führt und damit auch eine komplexe Nahversorgung in den Quartieren erschwert. Allerdings können zu geringe Entfernungen zwischen Zentren dazu führen, dass eine wechselseitige Bedrohung der Tragfähigkeit der Einzelhandelsangebote – insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsbetriebe - ausgelöst wird. Eine Aufhebung des Status als zentraler Versorgungsbereich könnte sich – je nach Entwicklung - für einzelne Nahversorgungszentren nach einigen Jahren als nötig erweisen. Sie bedeutet nicht, dass die Angebote beeinträchtigt werden, sondern nur, dass die zusätzliche Förderung und Unterstützung einer zentrenadäquaten Entwicklung entfällt. Investitionen würden nicht mehr auf diese Standorte gelenkt, die Standorte würden allerdings – je nach Entfernung zum benachbarten NVZ - nicht mehr vor Ansiedlungen im Nahbereich geschützt. Längerfristig könnte dann eine Schwerpunktsetzung auf benachbarte NVZ planerisch angestrebt werden, die dessen langfristig stabile Entwicklung sicher stellt. Vorläufig wird kein Handlungsbedarf zur Aufhebung oder Verlagerung des Status eines NVZ gesehen.

Bewertung der Zentrenstruktur

Insgesamt gelang es durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche Investitionsvorhaben für den Einzelhandel auf die Stärkung der Zentren zu lenken. Eine Prüfung der Nahversorgungszentren hinsichtlich der Kriterien der Zentrenfestlegung- siehe hierzu auch Kapitel 4.5 - zeigt, dass die NVZ den Kriterien entsprechen. Die Zentrenpässe im ZEK beinhalten die notwendigen Informationen, um diese Prüfung nachzuvollziehen. Dies ist als Voraussetzung anzusehen, die Abwehr zentrenschädigender Vorhaben juristisch abzusichern. Die relativ hohe Dichte der festgelegten Nahversorgungszentren soll aufrechterhalten werden, da nur so die wohnortnahe verbraucherfreundliche Versorgung auf Dauer gewährleistet werden kann.

Mit der Orientierung der Investitionsvorhaben auf die Zentren erhöht sich der Druck auf die Zentren. Angesichts der bisher geringen Verkaufsflächenausstattung in den Ortsteilzentren bzw. dem vorhandenen Spielraum im Stadtteilzentrum kann allerdings eine verstärkte Investitionstätigkeit in den hierarchisch übergeordneten Zentren vorläufig begrüßt werden, muss aber in Einzelfällen auch schon als Maximum verstanden werden. Prinzipiell ist es für die Steuerung einer verträglichen Investitionsentwicklung notwendig, die Tragfähigkeit der Einzelhandelsentwicklungen angesichts der erschließbaren Einzugsbereiche zu berücksichtigen sowie die hierarchisch strukturierten Zentrenstrukturen aufrechtzuerhalten, um die Entwicklung der Zentren nicht zu gefährden. Begrenzte Potenzialflächen verhindern einen zu großen Ansiedlungsdruck.

Damit wächst die Bedeutung von Orientierungswerten - zum einen insgesamt für die Zentren, zum anderen für die Neuansiedlung großflächiger Vorhaben. Hierzu gibt es allgemeine Vorgaben in den StEP Zentren (Richtwerte für Zentrentypen). Auch die allgemeinen Steuerungsgrundsätze geben dazu wichtige Hinweise (vergleiche AV Zentrenkonzepte). Es muss verstärkt Wert darauf gelegt werden, die Ziele für die Zentrenentwicklung so anzulegen, dass dem Einkaufsverhalten in den plausiblen Einzugsbereichen entsprochen wird und vor allen Dingen dass sich die Zentren nicht wechselseitig und die Anbieter sich nicht innerhalb der Zentren in einer Weise bedrohen, die zu vermehrten Leerständen in den Zentren selber führt. Investoren und

Einzelhandelsunternehmen erhoffen sich durch eigenes Engagement einen Konkurrenzvorteil gegenüber den bereits angesiedelten Unternehmen. Die öffentliche Hand hat jedoch die Aufgabe - und dafür sind entsprechende gesetzliche Regelungen und Steuerungsgrundlagen getroffen -, städtebauliche Missstände durch Leerstand zu verhindern und attraktive Zentren zu sichern.

Diese Problematik betrifft letztlich auch die per Planungsrecht festgelegten Standorte für die Fachmarktzentren im Bezirk, die bisher - außer mit IKEA – keine realisierten Vorhaben aufweisen. Realistische Entwicklungsziele sind eine wichtige Voraussetzung, um die Funktionsfähigkeit der Fachmarktzentren in Berlin insgesamt nicht zu beeinträchtigen und Leerstände zu erzeugen.

3.2.4 Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne Nahversorgung)

Der Bestand zeigt im Bezirk Lichtenberg außerhalb der Nahversorgung (hier auch nicht mitgerechnet die „nahversorgungslastigen“ SB-Warenhäuser) insgesamt 19 großflächige Angebote mit insgesamt rund 68.500 m² (31 % der einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen)

Davon weisen ca. 33.200 m² ein zentrenrelevantes Kernsortiment auf:

- Fünf im Hauptzentrum sowie Stadtteilzentrum (zwei Kaufhäuser, zwei Elektronikmärkte, ein Fachmarkt
- zwei Angebote in einem Ortsteilzentrum (OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße: kleines Kaufhaus, Anton-Saefkow-Platz: Angelcenter)
- Vier in bisher festgelegten Nahversorgungszentren
- zwei an Einzelstandorten außerhalb von Zentren (Landsberger Spitze, Grundstück zwischen Werneuchener Str. 19a und Genslerstr. 13/17)

3.2.5 Nicht großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne Nahversorgung)

Die historisch gewachsenen Ladenzeilen im Bezirk sind überwiegend in zentrale Versorgungsbereiche integriert.

- Weitlingstr. : OTZ
- Siegfriedstr.: NVZ
- Südliche Möllendorffstr.: Hauptzentrum
- Konrad-Wolf-Str.: NVZ
- Treskowallee /S-Bhf Karlshorst.: OTZ

Weitere gewachsene "Ladenzeilen" befinden sich an der Frankfurter Allee Nordseite (S-Bhf Magdalenenstr.) sowie der Straße Alt-Friedrichsfelde (mit teilweisen Umnutzungen, Leerstandsrisiko).

Neue kleine Angebotszentren mit „Ladengeschäften“ wurden Anfang der neunziger Jahre vor allem in Lichtenberg Nord errichtet: Castello, City-Point-Center, Landsberger Spitze. Diese Angebote haben einen kleinen Einzugsbereich, der den rentablen Betrieb zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Nahversorgung überwiegend nicht gewährleistet. Das Problem eines zu kleinen Einzugsbereiches angesichts der hohen Anziehungskraft größerer Zentren betrifft alle weniger zentralen Ladenzeilen sowie größtenteils auch die kleineren Nahversorgungszentren. Eine weitere Ausdünnung von kleinen Fachgeschäften mit zentrenrelevanten Angeboten ist an den Standorten Castello und Landsberger Spitze zu beobachten. Das City-Point-Center am Roedernplatz mit zwischenzeitlichen Leerständen und Betriebsfluktuationen zeigt Ansätze einer Stabilisierung, insbesondere durch die aktuell erfolgte Neuansiedlung von Woolworth (Februar 2011, in Rechnungen noch nicht einbezogen).

3.2.6 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Insgesamt konnte im Bezirk ein **Verkaufsflächenpotenzial für die Nahversorgung** – hier mit Tierbedarf/Blumen - von ca. **108.000 m² erhoben werden**, d.h. insgesamt ein höheres Potenzial gegenüber 2007. Das entspricht 0,43 m² je Einwohner.

Die höchste Ausstattung ist in Lichtenberg Nord mit 0,53 m²/EW und die geringste in Lichtenberg Süd bzw. Karlshorst/Rummelsburg mit 0,32 m²/EW zu verzeichnen.

Der jeweilige Einzugsbereich von *Nahversorgungsstandorten* konzentriert sich auf eine plausible fußläufige Erreichbarkeit, in der Regel bis 500m, teilweise auch bis ca. 800m. Insoweit ist der Versorgungsgrad nur kleinräumig zu beurteilen.

Versorgungsgrad

Gegenüber 2007 verringerte sich die Zahl der Einwohner im Bezirk, die nicht innerhalb eines 500 m Radius mindestens einen Lebensmittelmarkt erreichen. (Saldo Wartenberger Str./Anna-Ebermann-Str. (Wegfall Plus-Discountmarkt) gegen Zuwachs Ahrensfelder Chaussee (neuer Netto-Discountmarkt) und Einzelmärkte in Karlshorst.

Eine Hochrechnung der Einwohner, die außerhalb eines 500m Radius um einen Grundversorger wohnen, ergab einen Anteil an den Einwohnern des Bezirks von 2,8%. Das sind insgesamt ca. 7.000 Einwohner:

- Ca. 2.500 Einwohner der Dörfer Malchow, Wartenberg und Falkenberg
- Ca. 2.500 Einwohner in Hohenschönhausen-Süd (nördliche Eigenheimsiedlungen südlich der Suermondstr. sowie nördlich der Landsberger Allee/westlich und östlich der Rhinstr.)
- Ca. 2.000 Einwohner in Karlshorst und Rummelsburg.

Nahversorgung in und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Die erstmalige Festlegung von Wohngebietszentren - jetzt Nahversorgungszentren - mit komplexen Nahversorgungsfunktionen im ZEK 2008 als zentrale Versorgungsbereiche sollte eine Grundversorgung in einem akzeptablen Einzugsbereich nachhaltig sichern.

Die Analyse zeigt, dass insgesamt 62% der Nahversorgungsangebote im Bezirk innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche aller Zentrenhierarchien angesiedelt sind.

Am höchsten ist die Quote in **Hohenschönhausen Nord**, gefolgt von **Hohenschönhausen Süd**. Hier bestehen bei konsequenter Orientierung von Neuinvestitionen auf die zentralen Versorgungsbereiche – außer bei einem NVZ in geringer Entfernung zum Stadtteilzentrum – planungsrechtlich gute Voraussetzungen, die Zentren nachhaltig zu schützen.

In **Lichtenberg Nord** liegen die Nahversorgungsangebote zu knapp 50% außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die entsprechende Vorschädigungen aufweisen. Eine nachhaltige Sicherung einiger Nahversorgungszentren ist fraglich (siehe weiter unten). Auf Grund eingeleiteter Voranfragen vor Beschlussfassung des ZEK 2008 mussten insgesamt drei neue Discountmärkte an Einzelstandorten genehmigt werden. Die Überversorgung kann zukünftig zu weiteren städtebaulichen Missständen führen.

Auch in **Lichtenberg Mitte** befinden sich 37% aller Nahversorgungsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an Einzelstandorten. Kleinräumig kam es teilweise zu einer zu hohen Angebotsdichte (Betriebsaufgabe eines Vollsortimenters in der Einbeckerstr., Vertiefung der Vorschädigung im NVZ Dolgenseecenter mit Aufgabe des Plusdiscountmarktes durch Netto).

In **Karlshorst/Rummelsburg** wurde auf Grund der geringen Einwohnerdichte im ZEK 2008 nur das Ortsteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich festgelegt (ein geplantes kleines NVZ in Karlshorst Ost blieb bisher ohne Investoreninteresse), so dass sich hier 88 % aller Nahversorgungsangebote außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.

Einzugsbereiche der Nahversorgung zentraler Versorgungsbereiche

In den AV Zentrenkonzepten wird zwischen Kerneinzugsbereich und weiteren Einzugsbereich der Nahversorgungszentren unterschieden (vergleiche 3.3.2 und 4.2.2 AV Zentrenkonzepte). Der Kerneinzugsbereich soll in Gebieten hoher Einwohnerdichte ca. 500 m, in Gebieten geringerer Einwohnerdichte ca. 800 m betragen. Ein weiterer Einzugsbereich kann bis 1.500 m angenommen werden. Die relativ hohe Dichte der vorhandenen Nahversorgungszentren führt im Bezirk dazu, dass für die zentralen Versorgungsbereiche die Radien *der Einzugsbereiche der Nahversorgung* überwiegend bei unter 800 m anzusetzen sind. Die Festlegung von Einzugsbereichen ist als Modellannahme zu verstehen und dient dazu, das Marktgebiet für die Angebote der Nahversorgung näher zu definieren. Nur so lassen sich Umsatzumverteilungen ermitteln bzw. in vereinfachter Form die Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgung für die Einwohner des Einzugsbereichs annäherungsweise ableiten. Das ist eine der Voraussetzungen, um die Kriterien zur Ermittlung schädlicher Auswirkungen von Investitionsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anwenden zu können.

Im Konzeptteil werden auf der Ebene der Mittelbereiche die schematisierten Einzugsbereiche der Nahversorgung zentraler Versorgungsbereiche, wie sie auf der Grundlage der nach Plausibilitäts Gesichtspunkten (Entfernungen und Erreichbarkeit im Vergleich zu benachbarten Zentren, Angebotsstrukturen der Zentren) an den Straßenzügen festgemachten Grenzen entwickelt wurden, dargestellt. Der Modellcharakter ist zu berücksichtigen. Die teilweise Überlagerung von Einzugsbereichen der Nahversorgung hierarchisch übergeordneter Zentren mit denen umliegender Nahversorgungszentren wird in der Karte deutlich gemacht. Erkennbar werden auch die Angebote an Einzelstandorten, die innerhalb der Einzugsbereiche der NVZ liegen und einen Teil der Nahversorgung auf sich lenken.

Die Mittelbereichskarten (Kapitel 5.1 bis 5.5) zeigen, dass für einen sehr hohen Anteil von Bürgern mit den bisher geplanten bzw. neu zu planenden Nahversorgungszentren in Ergänzung zu den Nahversorgungsangeboten in den hierarchisch übergeordneten Zentren in einem begrenzten Einzugsbereich eine zentrentypische Nahversorgung gewährleistet wird. Größere Entfernungen zu einer zentrentypischen Nahversorgung sind auf Grund einer geringen Einwohnerdichte in Karlshorst bzw. bisher in Rummelsburg sowie in Hohenschönhausen zwischen Hansastr. und Hauptstr. zu verzeichnen.

3.2.7 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel umfasst nach AV Einzelhandel :

- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, Mineralölerzeugnisse (hier nicht einbezogen)
- Baumarkterzeugnisse wie Sanitärkeramik, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten- und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Pflanzenerde
- Sport- und Freizeitboote und –zubehör
- Wohnmöbel, Büromöbel

Fachmärkte wie Bau- und Gartencenter sowie Möbelmärkte gehen in der Regel mit ihrem Angebot über die nicht zentrenrelevanten Sortimente hinaus. Nicht zentrenrelevante Sortimente werden nur in „längerfristigen“ Abständen nachgefragt, sie haben längere Umschlagszyklen und geringe Flächenproduktivitäten. Die Kundenfrequenz der Anbieter erhöht sich mit dem Anteil und der Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente, die der „mittelfristigen“ Nachfrage zuzurechnen sind. Die zentrenrelevanten Sortimente haben nicht nur eine höhere Flächenproduktivität, sondern das Potenzial, die längerfristige Nachfrage zu stimulieren und sind somit für die entsprechenden Fachmärkte ein wichtiger Angebotsbaustein, um eine ausreichende Betriebsrentabilität zu sichern.

Fachmarktstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bedingen eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in den Fachmärkten, um eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Sie sind somit an preislich günstige Grundstücksflächen gebunden.

Eine Summierung der Flächen von Baumarktsortimenten in Baumärkten, von Möbelmärkten, Fachmärkten für Fliesen, Teppichböden u.ä. sowie Fachgeschäften für Sicherheitstechnik oder Eisenwaren (alle Angebote der Sortimente Möbel, Einrichtungsbedarf, Baumarkterzeugnisse) ergibt im Bezirk Lichtenberg

- eine Gesamtsumme über **21.600 m² VF** (10% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche).

Mit der Inbetriebnahme von IKEA an der Landsberger Allee verdoppelt sich der Bestand auf **knapp 43.000 m² VF**, wobei ca. 6.600 m² für zentrenrelevante Sortimente zu rechnen wären (nur ein Teil als Einrichtungsbedarf).

Die Zentralitätskennziffer für die Sortimente Möbel, Einrichtungsbedarf und Baumarkterzeugnisse – vergleiche Abbildung 2 – weist darauf hin, dass innerhalb des Bezirks ein deutlicher Nachfrageüberhang für diese Sortimente zu verzeichnen ist (Kaufkraftabschöpfung Möbel, Einrichtungsbedarf ca. 40%, Baumarkterzeugnisse ca. 30%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass für diese rechnerisch zugrunde gelegte Struktur von Angebot und Nachfrage auch zentrenrelevante Anbieter mit einbezogen sind, wie Blumen und Tierbedarf (Sortiment Baumarkterzeugnisse) und reine Einrichtungsfachgeschäfte oder kleine Fachmärkte mit Einrichtungsbedarf (Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf). Allerdings sind Schlüsse zu Potenzialen für geplante Märkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Bezirk zweifellos abzuleiten. Entsprechende Flächen sind eingeplant (siehe hierzu auch weiter hinten).

Zum Status quo sind zwei Fachmarktzentren/-agglomerationen geplant bzw. in der Diskussion:

- Die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee mit den Flächen der Grundstücke
 - Landsberger Allee 364: Eröffnung IKEA mit 21.000 m² Verkaufsfläche (mit 6.000 m² zentrenrelevanten Sortimenten, Erweiterung von 5.000 m² nicht zentrenrelevante Sortimente ist beantragt);
 - Landsberger Allee 360/362: gemäß B-Plan-Entwurf 11-43 insgesamt 26.500 m² (bis 2.000 m² zentrenrelevante Sortimente): ein Baumarkt ist im Bau (16.000 m²)
 - Landsberger Allee 358: Aufhebung des B-Planes XVII-VE2 nach Wegfall des Bestandsschutzes gemäß Durchführungsvertrag, neue Planziele in der Diskussion
- Ein Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214/216. gemäß B-Plan-Entwurf 11-46VE 12.000 m² VF.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Kontingent im Stadtteilzentrum Prerower Platz für nicht zentrenrelevante Sortimente ca. 3.000 m² VF auszuschöpfen.

3.2.8 Auswirkungen der Einzelhandelsangebote angrenzender Bezirke

Die fünf Zentrumsbereichskerne Berlins (siehe StEP Zentren 3) befinden sich im Bereich der Stadtmitte deutlich westlich des Bezirks, wobei der am nächsten gelegene Zentrumsbereich am Alexanderplatz eine Mindestentfernung von 4 km hat. Die gute ÖPNV-Anbindung, der Berufsverkehr sowie die Attraktivität dieser Bereiche ziehen einen deutlichen Anteil der Nachfrage außerhalb der Nahversorgung auf sich.

Der Bezirk umfasst selbst nur einen begrenzten Anteil der Verkaufsflächen eines Hauptzentrums – des Hauptzentrums Frankfurter Allee. Der größte Teil des Hauptzentrums befindet sich westlich der S-Bahnlinie im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Zentrum zieht sich entlang der Frankfurter Allee und endet bisher im Ringcenter II/III an der Möllendorffstr.. Es ist für alle Einwohner des Bezirks die größte Angebotskonzentration in relativ kurzer Entfernung und bietet als solche ein hohes Versorgungsniveau, obwohl ein großer Teil der Angebote nicht zum Lichtenberger Einzelhandel zu rechnen ist. Durch die räumliche Konstellation spiegelt sich die Abschöpfung der Nachfrage in der Bilanz des Bezirks kaum wider. Schlussfolgerungen über eine geringe Kaufkraftbindung im Bezirk (siehe Zentralität von 0,63) dürfen folglich nicht überbewertet werden. Das Ziel kann generell nicht in einer *administrativ nachweisbaren* hohen Kaufkraftbindung bestehen, was hier besonders deutlich wird.

In relativ begrenzter Entfernung zu den östlichen Quartieren aus Hohenschönhausen liegt das Marzahner Zentrum Eastgate, das ebenso wie die größeren Zentrenbereiche Kaufkraft auf sich zieht.

Weitere hierarchisch übergeordnete Zentren anderer Bezirke haben angesichts der räumlichen Lage und Struktur nur geringe Auswirkungen auf den Bezirk. Folgende Zentren bzw. Angebotskonzentrationen „hinter den Bezirksgrenzen“ ziehen mehr oder weniger Nachfrage aus dem Bezirk auf sich:

Bezirk Pankow

Stadtteilzentrum Berliner Allee (begrenzt) : Orientierung mit Erweiterung um 3.300 bis 4.100 m²

Einzelhandelskonzentration – insbesondere Nahversorgung/SB-Warenhaus Hermann-Blankenstein-Str. (Umsatzabzüge vom Nahversorgungszentrum Storkower Bogen!)

Bezirk Treptow-Köpenick

Parkcenter

Ortsteilzentrum Alt Treptow

Stadtteilzentrum Schöneweide

4 Grundlagen: Konzept für die Entwicklung von Zentren und Nahversorgung

4.1 Leitlinien für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Mit dem STEP Zentren 3, der sich noch in der Abstimmungsphase befindet, werden die Berliner Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze für die Entwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Es werden 6 Ziele formuliert, auf denen die Leitlinien aufbauen:

Ziele:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentralität sichern und entwickeln
3. Funktionsmischung in den Zentren stärken
4. Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
5. Nahversorgung sichern
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren

Leitlinien STEP Zentren 3:

1. Metropole Berlin profilieren
2. Polyzentralität sichern und qualifizieren
3. Tourismus als Faktor der Zentrenentwicklung berücksichtigen
4. Städtebauliche und architektonische Qualitäten von Zentren und Einzelhandelsstandorten sichern
5. Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung definieren
6. Großflächigen Einzelhandel in die Zentren steuern
7. Nahversorgung sichern
8. Konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums
9. Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten
10. Kooperation der Berliner Bezirke und der Länder Berlin und Brandenburg intensivieren

Entscheidend ist die verstärkte Orientierung auf eine ausgewogene Multifunktionalität der Zentren und die stärkere Gewichtung der qualitativen Aspekte bei der Entwicklung der Zentren (Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Qualität der Einzelhandelsangebote).

Die Sicherung der Nahversorgung bedeutet die Förderung einer räumlich (Standort) und funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestimmten Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet.

Als entscheidendes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels wird die verbindliche Bauleitplanung gesehen, d.h. die Aufstellung von Bebauungsplänen für unbeplante Innenbereiche. Das Instrument der Bebauungspläne muss auch im Bezirk Lichtenberg verstärkt als Steuerungsinstrument genutzt werden.

Es wird in Punkt 8 der Leitlinien (StEP Zentren 3, Entwurf) ausdrücklich hingewiesen auf:

- die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren,
- ein konsequenter Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels in Gewerbegebieten und
- die konsequente Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentren.

Für den Bezirk Lichtenberg sollen die Leitlinien STEP Zentren 3 grundsätzlich gelten. Sie werden um folgende bezirkliche Leitlinien ergänzt:

Bezirkliche Leitlinien für die Entwicklung von Einzelhandel und Zentren	
1.	Entwicklung der hierarchisch abgestuften Zentren mit dem Anspruch, den Einwohnern des Bezirks sowohl eine gute wohnungsnah Versorgung als auch eine urbane Qualität zu bieten – Zentren als Schlüssel zur Attraktivität von Quartier und Stadtteil und damit zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung: Qualitätskriterien in der Bauleitplanung
2.	Fokussierung von Entwicklungspotenzialen auf die Zentren und Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Bürger des relativ peripheren Bezirks in Berlin sowie der voraussichtlichen stagnierenden, aber räumlich sehr differenzierten Bevölkerungs- und geringen Kaufkraftentwicklung durch realistische Entwicklungsziele für die Zentrenentwicklung
3.	konsequente Nutzung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zum Schutz der Zentren vor städtebaulich ruinösen Wettbewerb bei beschleunigter Überplanung potenzieller Baugebiete im unbeplanten Innenbereich zur Förderung von Einzelhandelsansiedlungen in den Zentrenbereichen/ Nutzung des ZEK Lichtenberg als Planungs- und Steuerungsgrundlage
4.	Förderung von Investitionen in den Zentren durch Entwicklung von städtebaulich und funktional abgestimmten Einzelkonzepten (Tragfähigkeit Einzelhandel, mögliche alternative Nutzungen, wünschenswerte städtebauliche und urbane Qualitäten und Strukturen)
5.	Kontinuierliche Arbeit an einer qualitativen Aufwertung der Ortsteilzentren <ul style="list-style-type: none"> ○ durch städtebauliche Maßnahmen (Zuwegung, ÖPNV-Haltestellen, Gestaltung, Grünflächen etc.) ○ durch Unterstützung und Orientierung der Ansiedlung adäquater Dienstleistungen ○ durch Unterstützung des Bürger- und Unternehmensengagements
6.	Förderung qualitativ hochwertiger Nahversorgungszentren mit Aufenthaltsqualität auch im

öffentlichen Raum/ je nach Entwicklungsziel Ausweisung von Potenzialflächen	
7.	Schutz der zu entwickelnden, zu erneuernden und der bestehenden Nahversorgungszentren vor schädlichen Neuansiedlungen außerhalb der Zentrenabgrenzung und innerhalb eines plausiblen Einzugsbereichs unter Nutzung des Orientierungswerts von 0,35 bis 0,45 m² VF für Nahversorgungsmärkte/EW
8.	Einzelfallprüfung und Abstimmung mit dem Vorhabenträger bei großflächigen Ansiedlungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung einer nachhaltigen Zentrenentwicklung

4.2 Gemeinsame Steuerungsgrundsätze Berlins und Instrumente für die bezirkliche Planung

2010 kann in Berlin von einem fundierten Spektrum an Instrumenten für die Bauleitplanung ausgegangen werden, um die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk so zu steuern, dass urbane Zentren auf verschiedenen Hierarchieebenen gestärkt werden und damit sowohl eine gute Versorgung mit Einzelhandelsangeboten als auch Freizeit, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie in vertretbaren Entfernungen zum Wohnort gewährleistet werden können. Es ergeben sich im Vergleich mit den Ansatzpunkten im ZEK 2008 keine grundsätzlich anderen Herangehensweisen.

Maßgeblich sind die auf der Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung erarbeiteten Pläne und Regelwerke:

- StEP Zentren 2020 /StEP Zentren 3 (Orientierungswerte für die Entwicklung der übergeordneten Zentren)
- LEP B-B vom 15.5.2009 (Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel in und außerhalb von städtischen Kernbereichen)
- AV Einzelhandel vom 29.9.2007 (Aufstellung/Änderung B-Pläne – einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung)
- AV bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vom 22.Juli 2009 (Darstellung der gemeinsamen Steuerungsgrundsätze)

Die Grundlage für eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben ist die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche. Die übergeordneten Zentren wurden in Abstimmung mit den Bezirken festgelegt und im StEP Zentren 2020 verankert. Die Nahversorgungs- bzw. Wohngebietszentren wurden 2008 im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (siehe hierzu ZEK 2008) beschlossen, sie sind hinsichtlich der in den AV Zentrenkonzepte konkretisierten Kriterien für die Festlegung von Nahversorgungszentren im ZEK 2011 zu prüfen.

Im Folgenden werden die *gemeinsamen Steuerungsgrundsätze Berlins* noch einmal vollständig dokumentiert. Sie sind als Arbeits- und Beurteilungsgrundlage für die Planungspraxis zu betrachten und zeigen zusammen mit den – weiter unten - dargestellten Kriterien für die Einschätzung möglicher schädigender Auswirkungen auf, welche Ausgangsinformationen das bezirkliche ZEK anbieten muss, um die Beurteilung von Investorenanfragen vornehmen zu können.

„3.2 Gemeinsame Steuerungsgrundsätze (Mindestanforderungen)

....

3.2.1 Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (außer Nahversorgung)

(1) Nicht vorwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtete zentrenrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur innerhalb der städtischen Zentren (Zentrumsbereiche, Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren) zuzulassen. Ihre Größe und Betriebsform soll sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Auf benachbarte Zentren dürfen keine schädigenden Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen.

(2) In der Regel sind bei Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach Absatz 1 keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn folgende Verkaufsflächenobergrenzen und die Entwicklungskorridore gemäß Tabellen 1 und A1 des StEP Zentren 2020 eingehalten werden:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Zentrumsbereiche, Hauptzentren | keine Begrenzung der Flächen/Betriebsformen |
| - Stadtteilzentren | bis max. 3.000 m ² VKF |
| - Ortsteilzentren | bis max. 1.000 m ² VKF |

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, soweit der Entwicklungskorridor des jeweiligen städtischen Zentrums um nicht mehr als 10% überschritten wird.

3.2.2 Nicht großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (außer Nahversorgung)

(1) Zentrenrelevanter Einzelhandel, der nicht vorwiegend der Nahversorgung dient, soll mit den Instrumenten der Bauleitplanung auf die zentralen Versorgungsbereiche (städtische Zentren und - als Angebotsergänzung - Nahversorgungszentren) begrenzt werden.

(2) Sofern differenzierte Maßgaben bzw. Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit aufgestellt werden, ist im Hinblick auf deren planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Typenzwang des § 1 Abs. 9 BauNVO zu beachten. Eine bloße Festlegung von Maximalverkaufsflächen oder Durchschnittswerten reicht für die Herabsetzung der Zulässigkeitschwelle bei Vorhaben unterhalb der Großflächigkeit nicht aus.

3.2.3 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

(1) Auf die Nahversorgung bezogene großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Ihre Größe und Betriebsform muss sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Auf benachbarte Zentren dürfen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen.

(2) In der Regel sind bei Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach Absatz 1 keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn folgende Verkaufsflächenobergrenzen und die Entwicklungskorridore gemäß Tabellen 1 und A1 des StEP Zentren 2020 sowie die folgenden Maßgaben eingehalten werden:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Zentrumsbereiche, Hauptzentren | keine Begrenzung der Flächen / Betriebsformen
(Laden bis SB-Warenhaus) |
| - Stadtteilzentren | bis max. 5.000 m ² VKF
(Laden bis großer Verbrauchermarkt) |
| - Ortsteilzentren | bis max. 2.500 m ² VKF
(Laden bis kleinerer Verbrauchermarkt) |
| - Nahversorgungszentren | bis max. 1.500 m ² VKF
(Laden, Discounter, Supermarkt) |

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter 800 m² VKF (Laden, Discounter, Supermarkt) und
 - jeweils nicht mehr als geringfügige räumliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem Kerneinzugsbereich (500 bis 800 m in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und stadträumlichen Zäsuren) benachbarter zentraler Versorgungsbereiche,
 - ausschließlich zur Versorgung der im engeren Umfeld wohnenden Bevölkerung bei nachgewiesenem Nahversorgungsbedarf (Orientierungswert: 0,35 - 0,45 m² VKF/EW im entsprechenden Einzugsbereich),
 - jeweils nicht mehr als 10% Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen,
 - keine kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben,
 - Stellplatzanzahl im für die Nahversorgung erforderlichen Maß und
 - keine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) bzw. von GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene)

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, soweit der Entwicklungskorridor des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs um nicht mehr als 10% überschritten wird. Dies gilt nicht für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

3.2.4 Nicht-zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel

(1) Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann.

(2) In zweiter Priorität ist eine Ansiedlung innerhalb der im StEP Zentren 2020 ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen oder in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen an sonstigen geeigneten Fachmarktstandorten (ausgewiesene Sonderstandorte) nach folgenden Maßgaben vorzusehen:

- Die auf das Kernsortiment bezogenen zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 800 m², begrenzt (AV Einzelhandel 2007, Ziffer 3.5.5, Nr. 2).
- Es gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.
- Das Vorhaben lässt sich städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich einordnen. Im Übrigen gelten die Kriterien für die Einzelfallprüfung (StEP Zentren 2020, Ziff. 3.7 f.).

(3) Die Änderung oder Erweiterung bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an ausgewiesenen Sonderstandorten ist in der Regel als verträglich anzusehen, wenn die Erweiterungsfläche maximal 10% der im Kernsortiment vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Erweiterungen im Randsortiment sind nicht zuzulassen, wenn hierfür bereits eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch von maximal 800 m² ausgeschöpft ist.“

Quelle: AV Zentrenkonzepte 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4.

Aus bezirklicher Sicht werden keine ergänzenden oder präzisierenden Grundsätze erforderlich.

Allerdings wird davon ausgegangen, dass durch die Neuansiedlung von Nahversorgungsvorhaben bei einer schon vorhandenen hohen Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich anzunehmen sind und einer genaueren Prüfung bedürfen. Bei einer schon vorhandenen hohen Verkaufsflächenausstattung der

Nahversorgung – vor allem mit Lebensmittelmärkten - (deutlich über 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner) sind die Umsätze in den Zentren in der Regel unterdurchschnittlich und *eine Kaufkraftumlenkung auch unter 10% kann zu einer Betriebsaufgabe eines Magnetbetriebes in einem zentralen Versorgungsbereich führen.*

Erweiterungsvorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen nicht dazu führen, dass vorhandene Angebotsstrukturen – auch innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig geschädigt werden. Dies ist für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit den Steuerungsgrundsätzen abgesichert. **Das ZEK Lichtenberg orientiert für alle großflächigen Ansiedlungen innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf eine Einzelfallprüfung und Abstimmung mit dem Vorhabenträger, um eine nachhaltige Zentrenentwicklung zu sichern.**

Maßgeblich für die Prüfung von Neuansiedlungen/Erweiterungen/Umnutzungen etc. sind die festgelegten **Kriterien für schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.**

Die schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden vom **Bundesverwaltungsgericht** in einer Grundsatzentscheidung zu §34 Abs. 3 BauGB vom 11.10.2007 als ein „Zustand der Unausgewogenheit“ verstanden. Voraussetzung sei, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig gestört werde, so dass der Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen gefährdet würde. Maßstab sei hierfür der prognostizierte Kaufkraftabfluss. Das Land Berlin hat in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben für das Land Berlin (AV Einzelhandel) die Regelungen in das Landesrecht überführt. In 4.2.2 der AV Einzelhandel heißt es:

„4.2.2 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)

(1) Von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Nicht nur Auswirkungen eines Vorhabens auf die nähere Umgebung, sondern auch Fernwirkungen sind im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Außerdem sind alle Einzelhandelsvorhaben unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich erfasst.

(2) Wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche stets anzunehmen. Für diese Vorhaben geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie stets einem Sonderregime unterfallen. In diesen Fällen erübrigt sich eine gesonderte Prüfung.

(3) Bei sonstigen Einzelhandelsbetrieben ist im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen, inwieweit von ihnen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Die Darlegungslast trifft insoweit die Genehmigungsbehörde. Den Antragsteller trifft keine Nachweispflicht. Er hat aber mit den Bauantragsunterlagen die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen aus seiner Sphäre (gegebenenfalls vorhandene eigene Untersuchungen) vorzulegen. Schädliche Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss zu Geschäftsleerständen und einer Einschränkung der Angebotsvielfalt in benachbarten zentraler Versorgungsbereiche führt, so dass dort mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. Schädliche Auswirkungen sind darüber hinaus gegeben, wenn die öffentlich geförderte Aufwertung festgelegter (vorhandener oder geplanter) zentraler Versorgungsbereiche nicht fortgeführt oder der mit bereits vollzogenen Maßnahmen verfolgte Zweck nicht erreicht werden kann und deshalb deren Erhaltung oder geplante Erweiterung für die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.“

Quelle: AV Einzelhandel 4.2.2

In den AV Zentrenkonzepten werden die Kriterien für die schädigenden Auswirkungen weiter – auch unter Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 - konkretisiert:

„3.2.6 - Kriterien für schädigende Auswirkungen

.... Zur Feststellung schädlicher Auswirkungen ist zunächst die Größe der Verkaufsfläche eines Vorhabens mit der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich zu vergleichen (diesen Maßstab hat die Rechtsprechung ausdrücklich gebilligt. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C 7/07; OVG Münster, Urteil vom 11. Dezember 2006, 7 A 964/05). Soweit erforderlich, kann zusätzlich der erwartete Kaufkraftabzug eines Vorhabens ermittelt werden. Weiterhin sind die „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs, Gefährdung eines Magnetbetriebes innerhalb des Versorgungsbereichs, Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich, sowie die konkreten örtlichen Bedingungen zu berücksichtigen.“

Quelle: AV Zentrenkonzepte 3.2.6

Gemäß AV Zentrenkonzepte 3.2.3 ist ein Nahversorgungsbedarf bei einem Orientierungswert von 0,35 bis 0,45 m² VF/EW zu sehen, das gilt insbesondere für die Angebote von Lebensmittelmärkten. Insoweit ist dieser Orientierungswert ein ergänzendes Instrument, das aufzeigt, inwieweit mit einem neuen Vorhaben noch ein Bedarf befriedigt wird oder eine deutliche Überversorgung erreicht wird und somit je nach Größe, Betriebstyp, Sortiment hohe Kaufkraftabflüsse im vorhandenen Nahversorgungszentrum anzunehmen sind oder nicht.

Zu berücksichtigen ist, dass bei einer hohen Verkaufsflächenausstattung bei der Nahversorgung oberhalb des Orientierungswerts mit unterdurchschnittlichen Umsätzen gerechnet werden muss. Selbst wenn eine Vorschädigung in einem zentralen Versorgungsbereich noch nicht erkennbar ist, können Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10% den Magnetbetrieb eines zentralen Versorgungsbereichs zur Betriebsaufgabe zwingen.

4.3 Herangehensweise

Das **Konzept** folgt den Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte /AV Zentrenkonzepte vom 22.Juli 2009.

Ein wesentliches Ziel ist es, neben der Fundierung von Informationen für die Bauleitplanung die Ausgangsinformationen anzubieten, die es ermöglichen, die Richtlinien und Grundsätze für die Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben konkret anzuwenden.

Das Konzept

- prüft die Festlegung und Einordnung aller Zentren oberhalb der Nahversorgungszentren und stimmt sie mit der Senatsverwaltung ab
- legt Zentren unterhalb der Ortsteilzentren fest und nimmt die Abgrenzung aller Zentren als zentrale Versorgungsbereiche vor (Fortschreibung: Prüfung und Korrektur bei veränderten Rahmenbedingungen) bzw.
- ermittelt auf Grund der Angebotsstruktur, der Funktion, der Lage und der – plausiblen – aufzuzeigenden - Einzugsbereiche die verträglichen Entwicklungsspielräume der Zentren
- markiert die räumlichen Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche auf der Grundlage der Entwicklungsspielräume sowie möglicher Funktionserweiterungen bei Abgrenzung der einzelhandelsoffenen Ansiedlungsräume
- bewertet die Zentren in quantitativer und qualitativer Hinsicht gemäß der gemeinsamen und bezirklichen Leitlinien

- vertieft die strukturell, qualitativ, städtebaulich funktional sinnvollen Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche
- zeigt den planungsrechtlichen Handlungsbedarf zur Entwicklung und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs auf (wobei der planungsrechtliche Status im gesamten Einzugsbereich Berücksichtigung erfährt).
- konkretisiert die jeweiligen Kriterien für Verträglichkeitsprüfungen.

Dabei dienen die einzelnen Aspekte als Planungsgrundlage oder/und als Beurteilungsgrundlage für Investorenanfragen (Prüfung schädlicher Auswirkungen).

Das Konzept folgt der funktional inhaltlichen Struktur des Stadtplanungsamtes nach Mittelbereichen bzw. Prognoseräumen. Dieser **räumliche Ansatz** greift einerseits die heterogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur innerhalb bestimmter Stadtteile auf, andererseits die vorwiegend kleinräumigen Versorgungsradien der zentralen Versorgungsbereiche bzw. ihre entsprechenden Wechselwirkungen in den begrenzten Einzugsbereichen mit dem Anspruch einer qualitativ guten Versorgung in der Fläche. Die grenzüberschreitenden Abhängigkeiten zwischen den Mittelbereichen sowie mit den Nachbarbezirken bzw. dem Umland werden einbezogen.

Es werden alle Zentren und Einzelhandelsangebote des jeweiligen Mittelbereichs berücksichtigt.

Ausgangspunkt ist die Zentrenstruktur, wie sie in Tabelle 9 und Karte 2 vorgestellt wurde.

Grundlage der Bewertung und Zielorientierung sind die Qualitätskriterien der Zentrentypen, wie sie in der AV Einzelhandel, Anhang IV, Tabelle 3 festgelegt bzw. im StEP Zentren 3 weiter unterlegt werden (Tabelle 1 Zentrentypen) bzw. in vertiefter Form die Kriterien für Nahversorgungszentren mit Funktion als zentraler Versorgungsbereich in den AV Zentrenkonzepten 4.2..

Aus der Herangehensweise leitet sich der notwendige Inhalt der Zentrenpässe ab, der eine Informationsbasis sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Steuerung von Ansiedlungsvorhaben umfassen muss:

Angebotsumfang der Zentrenpässe

Informationspool als Angebot zum Zweck der	
Planungsgrundlage	Steuerungsgrundlage
Zentrenfestlegung (städtisches Zentrum/NVZ)	Zentrenfestlegung (städtisches Zentrum/NVZ)
	Einzugsbereiche (Einwohner) (für Ermittlung Marktgebiet, Ermittlung VF/EW, Basis Kaufkraftabzug)
	Angebotsstruktur Einzelhandel (Verkaufsfläche, Verkaufsfläche Nahversorgung, Magnetbetrieb, Basis Kaufkraftabzug)
	Örtliche Lage, Erreichbarkeit, Parkplatzangebot, Angebot übrige Nutzungen (für Beurteilung schädliche Auswirkungen)

Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs (Prüfen von Flächenpotenzialen)	
Zentrenbewertung (Handlungsbedarfe für Bezirk)	Zentrenbewertung (für Beurteilung schädliche Auswirkungen: Vorschädigung?)
Entwicklungsziele (Handlungsbedarfe für Bezirk, Bauleitplanung)	Entwicklungsziele (für Beurteilung schädliche Auswirkungen)
	Verträglichkeitskriterium Nahversorgung (für Beurteilung schädliche Auswirkungen, Entwicklungsziel)
Mögliche Ansiedlungsvorhaben mit schädigenden Auswirkungen (Handlungsbedarfe Bauleitplanung)	

4.4 Ermittlung von Entwicklungsspielräumen für Einzelhandelsansiedlungen

Entwicklungsspielräume für neue Einzelhandelsangebote sind nur auf der Grundlage von Tragfähigkeitsberechnungen zu ermitteln und diese Tragfähigkeitsberechnungen sind grundsätzlich nur raum- und sortimentsbezogen sinnvoll. Dabei ist sowohl der Zentrentyp mit den allgemeinen Orientierungswerten für die Verkaufsflächenentwicklung nach StEP Zentren Tabelle 1 zu beachten, der konkrete Einzugsbereich bzw. der möglicherweise erschließbare Einzugsbereich (Einwohnerzahl) sowie die vorhandenen Einzelhandelsangebote.

Die insgesamt geringe Zentralität des Bezirks Lichtenberg, die auf einer begrenzten Kaufkraftbindung sowie wenig Kaufkraftzufluss aus anderen Bezirken sowie dem Land Brandenburg beruht, deutet auf ein größeres Entwicklungspotenzial hin. Die Analyse zeigte jedoch, dass die Versorgungssituation in den einzelnen Mittelbereichen/Prognoseräumen sehr differenziert zu werten ist und dass die Entwicklungsspielräume für die Zentren ausschließlich in Zusammenhang mit den jeweiligen plausiblen Einzugsbereichen gesehen werden können. Gleichmaßen sind die Angebotsformen und –strukturen des Einzelhandels zu berücksichtigen. Ein evtl. Spielraum von bspw. 1.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel in einem Ortsteil kann kaum scheinbarweise in drei Nahversorgungszentren berücksichtigt werden. Ein weiterer Supermarkt in einem der drei Zentren wäre angesichts des begrenzten Einzugsbereichs jedoch nicht tragfähig, d.h. eine Lenkung auf das Ortsteilzentrum wäre wünschenswert.

Insgesamt ist es fragwürdig, ob es für einen peripheren Bezirk wie Lichtenberg mit nur einem relativ kleinen Hauptzentrum als Teil eines größeren Zentrenbereichs und mit begrenzten räumlichen Entwicklungspotenzial in Berlin realistisch wäre, von einer Zielgröße auszugehen, die die Zentralität bei 1 ansetzt. Allerdings zeigt sich bei einer Hochrechnung der einzelnen Tragfähigkeitsbetrachtungen für die Entwicklung der Zentren unter Berücksichtigung möglicher Vorhaben – auch für überregional wirksame Fachmarktstandorte -, dass in der Summe bzw. im Bezirksdurchschnitt eine Zentralität nahe 1 erreicht werden könnte, wobei die teilweise schon hohen

und mit weiteren Vorhaben noch wachsenden Verkaufsflächenausstattungen – insbesondere der Nahversorgung - zu berücksichtigen sind. Eine weitere Absenkung der Flächenproduktivitäten des Einzelhandels muss einkalkuliert werden.

Pauschale Argumentationen von Vorhabenträgern hinsichtlich geringer Kaufkraftbindungen im Bezirk sind zurückzuweisen.

Im ZEK Lichtenberg 2011 wird eine differenzierte Analyse nach Mittelbereichen durchgeführt und es werden Entwicklungsspielräume **je nach** Zentrentyp, Einzugsbereich, Versorgungsstruktur, demografischer und sozialer Entwicklungstrends, konkreter Lage und Verkehrsstatus abgeleitet. Daraus leiten sich die Entwicklungsziele der einzelnen Zentren ab. Neue Ansiedlungsvorhaben sind nur zentrenspezifisch und innerhalb des dazu gehörenden Einzugsbereichs zu beurteilen.

4.5 Nahversorgungszentrum mit Funktion als zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungszentren verdichten das Netz der Zentren auf der untersten Ebene. Sie gewährleisten die Erreichbarkeit eines breiten Nahversorgungsangebots, das auch verschiedenste Dienstleistungsangebote einschließt. Durch ihre integrierte wohnortnahe Lage sind sie ein wichtiger Faktor für die Wohn- und Lebensqualität in den Wohnvierteln und somit in besonderer Weise schützenswert. Existenz, Angebotsspektrum und –vielfalt sowie Aufenthaltsqualität solcher Zentren können mitbestimmend für die Stabilität und Entwicklungsfähigkeit von Wohnvierteln sein.

Die Kriterien für Nahversorgungszentren mit Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden hier noch einmal aufgeführt: (vergleiche AV Zentrenkonzepte 22. Juli 2009, StEP Zentren 3, Ausstattungsmerkmale Zentrentypen)

- als Grundlage für die Entscheidungsfindung, um bestimmte Versorgungsbereiche als zentrale Versorgungsbereiche einordnen zu können
- als Argumentationshilfe in der Auseinandersetzung mit einem Vorhabenträger Einzelhandelsansiedlung
- um die allgemeinen Zielsetzungen für die weitere Entwicklung der Nahversorgungszentren abstecken zu können.

Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich:

Nutzungsstruktur:

Mindestens vier der folgenden Nutzungsgruppen müssen vertreten sein:

- Lebensmittelangebote (60 bis 90% der VF: ein bis zwei zentrenfunktionstragende Betriebe)
- übrige nahversorgungsrelevante Sortimente von bis zu 20%
- Minimalversorgung im Gesundheitsbereich wie Arzt, Apotheke, Physiotherapie, Fitnesscenter
- gastronomische Einrichtungen
- Finanz- und Postdienstleistungen (Geldautomat, Poststelle, Bank...)
- Einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Handwerksbetriebe z.B. Friseur, Reinigung, Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reisebüro, Änderungsschneiderei, Bäcker, Fleischer...

Darüber hinaus können weitere Nutzungen das Gebiet qualifizieren wie Kitas, Behörden, Bildungseinrichtungen, Kultureinrichtungen, Beratungsstellen, Jugendzentren, Nachbarschaftsclubs...

Städtebauliche Qualität:

Konzentrierte räumliche Struktur/städtebauliche Einbindung in das Umfeld/angemessene städtebauliche Ausprägung, attraktives Gesamtambiente/ Aufenthaltsqualität...

Lage und Erreichbarkeit:

Integrierte Lage im Quartier, nicht innerhalb von gewerblichen Bauflächen, gute Erreichbarkeit durch Fuß- und Radwege sowie ÖPNV, Vernetzung mit dem Umfeld, begrenzte, aber ausreichende Stellplätze in kurzer Distanz zu den Lebensmittelmärkten des Zentrums

Einzugsbereich:

Mindestens 3000 Einwohner, ca. 500m bis 800m Kerneinzugsbereich, 800m bis 1500m erweitert

Quelle: AV Zentrenkonzepte, 4.2.

Wichtiges Kriterium ist demnach die wechselseitige Ergänzung verschiedener Nahversorgungsangebote, wobei das Lebensmittelangebot überwiegen soll. Es können ein oder zwei Lebensmittelmärkte als Funktionsträger des Zentrums auftreten. Angesichts der strukturellen Veränderungen zwischen den Betriebstypen, der unterschiedlichen Ansiedlungsaktivität usw. ist eine Festlegung auf das Vorhandensein eines Vollversorgers im Nahversorgungszentrum zu limitierend. Ein Wechsel der Betriebe, der auch einen Wechsel der Betriebstypen einschließt, muss grundsätzlich einkalkuliert werden. Insoweit kann auch das Vorhandensein eines Discountmarktes zusammen mit einem Drogeriemarkt, einer Apotheke, einem Tierfuttermarkt usw. sowie mehreren Angeboten aus mindestens 3 der vorgestellten Nutzungsarten – siehe oben – ein Nahversorgungszentrum für ein Wohnsiedlungsbereich bzw. ein Quartier darstellen. Das Nahversorgungszentrum zeichnet sich dann gegenüber einem einzelnen Markt – sei es ein Vollversorger – dadurch aus, dass es z.B. durch Arzt, Apotheke und Cafe auch den ansonsten beim einzelnen Vollversorger einkaufenden Kunden auf sich zieht. Die **kombinierte Nutzungsstruktur** macht das Zentrum schützenswert gegenüber ruinösem Wettbewerb, weil es dem Kunden lange Wege zu größeren Zentren erspart und das Wohnen im Quartier aufwertet. Damit wird es gleichgültig, welcher Betriebstyp vorherrschend ist, oder ob ein oder zwei Märkte vorhanden sind oder nur eine Ansammlung von kleineren Fachgeschäften.

Es kann nicht darum gehen, nur erfolgreiche oder städtebaulich gelungene Zentren als Zentren auszuweisen. Für den Quartiersbewohner gibt es zuerst die Minimalforderung nach einer funktionalen Nutzungsmischung der kurzfristigen Grundversorgung, die ihm Wege erspart. Das ist mehr als ein einzelner Discountmarkt und fördert somit die Bindung an den Standort. Ist ein Zentrum mit verschiedenen Angeboten erst einmal vorhanden, kann die städtebauliche Qualität, die Aufenthaltsqualität, die Nutzungsergänzung, die Stellplatzsituation usw. schrittweise verbessert werden. Ist das nicht möglich (keine Kooperationsbereitschaft mit privaten Betreibern) und ist es unwahrscheinlich, dass die Entwicklungsziele für ein funktionierendes Zentrum erreicht werden können oder vermindert wachsender Leerstand die Funktionsrealisierung, kann je nach städtebaulicher Konstellation und Flächenverfügbarkeit im Zeitverlauf über Veränderungen der Zentrenfestlegung entschieden werden.

Es ist nicht im Sinne der Bürger, die Kriterien zur *Festlegung von Nahversorgungszentren* höher anzulegen als nötig und als in den Berliner Regelungen definiert. Diese Gefahr besteht, wenn das Interesse potenzieller Investoren sich darauf richtet, Vorhaben durchzusetzen, die schädli-

che Auswirkungen auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche haben können. Der Streit beginnt bei der Akzeptanz des Zentrums als zentraler Versorgungsbereich. Die Einhaltung der aufgeführten Kriterien muss jedoch als Maßstab anerkannt werden. Ansonsten wäre die Konsequenz nicht abzuwehrende Ansiedlungen an Einzelstandorten, die vielleicht kurzfristig eine räumlich nahe Grundversorgung über einen neuen Lebensmittelmarkt gewährleisten, aber die Chance für ein Zentrum mit Funktionsmischung im Einzugsbereich auf Null reduzieren. Das kann im Interesse einzelner Wettbewerber sein aber nicht wirklich im Interesse der Quartiersbewohner.

Zur Netzdichte mit relativ kleinen Nahversorgungszentren

Im Bezirk werden 20 Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese relativ große Dichte basiert auf folgendem bezirksspezifisch erarbeiteten Ansatz:

Die Netzdichte von Nahversorgungszentren wird ganz entscheidend durch den unbedingten Zusammenhang zwischen dem Umfang der Nachfrage in einem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich und dem notwendigen Mindestumsatz aller Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter bestimmt. Große Nahversorgungszentren mit mindestens zwei Lebensmittelmärkten (und weiteren kleinen Fachmärkten) brauchen aktuell in Gebieten außerhalb der inneren Stadt - angesichts der realistisch zu wertenden Verteilung der Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf alle Betriebsformen sowie auf Zentren aller Hierarchiestufen der Stadt Berlin - einen Einzugsbereich von mindestens 6.000 Einwohnern, wobei auch ein Kaufkraftzufluss von außerhalb angenommen werden muss. Das funktioniert nur, wenn innerhalb oder am Rande des Einzugsbereichs keine weiteren Lebensmittelmärkte positioniert sind, was zum Status quo kaum noch zu konstatieren ist. Damit sind deutlich größere Einzugsbereiche erforderlich, wenn die Zentren weiter wirtschaftlich tragfähig bleiben sollen. In den Wohnvierteln finden sich angesichts von Barrieren (z.B. Bahnlinien), eingeschlossenen Kleingarten- oder Einfamilienhaussiedlungen usw. innerhalb vertretbarer Entfernungen häufig nur begrenzte Einzugsbereiche, die die Tragfähigkeit größerer Nahversorgungszentren – zumal wenn weitere Einzelstandorte mit Lebensmittelmärkten vorhanden sind - gar nicht zulässt. Im Bezirk betrifft das z.B. die Bahnschleife südlich der Frankfurter Allee, die Kaskelstadt, das Gensinger Viertel, die Rummelsburger Bucht, das Viertel im Mühlengrund, die Quartiere im Nahbereich um das Hansacenter usw..

Werden nur „große“ Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche anerkannt, bleibt die Netzdichte so großmaschig, dass insgesamt im Bezirk der Anteil der Einwohner, die keinen zentralen Versorgungsbereich im Nahbereich vorfinden, sehr hoch ist. Die Nutzung des ÖPNV oder PKW muss vorausgesetzt werden, was nicht im Sinne der Bürger, insbesondere älterer und eingeschränkter Personen ist. Kleine Nahversorgungszentren als „Nahversorgungskonzentrationen“ wären ohne Akzeptanz als zentrale Versorgungsbereiche nicht geschützt und dem weiteren Wildwuchs von Discountmärkten ausgesetzt, d.h. mittelfristig nicht überlebensfähig. Es ist für eine stabile Einwohnerentwicklung im Bezirk strategisch wichtig, auch kleine Nahversorgungszentren auszuweisen. Die Akzeptanz von kleineren Nahversorgungszentren mit nur einem Lebensmittelmarkt als zentralen Versorgungsbereich entspricht den aktuellen Verhältnissen in der Angebotsdichte und im Einkaufsverhalten der Bürger. Die Kriterien wurden geprüft und die Zentren als solche beibehalten, die ihnen entsprechen.

Zur Ermittlung des Verträglichkeitskriteriums für weitere Ansiedlungen der Nahversorgung:

Gemäß AV Zentrenkonzepte 3.2.3 gilt als Orientierungswert für einen nachgewiesenen Nahversorgungsbedarf ein Spielraum von 0,35 bis 0,45 m² VF/EW. Das entspricht in etwa dem Spielraum, der im ZEK Lichtenberg in 2008 auf Grund der in einigen Quartieren nachweislich zu beobachtenden Betriebsaufgaben von Lebensmittelmärkten abgeleitet worden war. Der größere Spielraum ist insoweit anzusetzen, da Betriebstypen, Flächenproduktivitäten sowie die lagebedingten Einflüsse auf die Einzugsbereiche der konkreten Angebote nur eine grobe Orientierung zulassen. Trotzdem erleichtert dieser vorgegebene Spielraum eine Wertung der Angebotsdichte in einem ausgewählten Einzugsbereich. Es ist – bei Hinzuziehung der konkreten Angebotssituation im Einzugsbereich - im Einzelfall relativ schnell erkennbar, ob bei einem neuen Ansiedlungsvorhaben ein weiterer Nahversorgungsbedarf befriedigt werden kann, oder ob es evtl. zu einer Schädigung eines zentralen Versorgungsbereichs durch die Bedrohung des Magnetbetriebes kommen könnte. Der Orientierungsrahmen berücksichtigt, dass es innerhalb des Einzugsbereichs für die Einwohner nur eine begrenzte Auswahl der Nahversorgung gibt und geben kann, dass die Berliner Erwerbstätigen ihren Nahversorgungsbedarf teilweise an pendleraffinen entfernteren Berliner Standorten oder in Kombination mit Einkäufen in den großen Zentrenbereichen der Stadt erledigen.

Zur Ermittlung der in einem bestimmten Einzugsbereich vorliegenden Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten ist es notwendig, **alle Nahversorgungsangebote im Einzugsbereich vollständig** sowie die **Nahversorgungsangebote im nahen Grenzbereich des Einzugsbereichs**, die für Teile der Einwohner des festgelegten Einzugsbereichs fußläufig erreichbar sind und einen mehr als marginalen Anteil der Kaufkraft auf sich lenken, in einem realistischen bzw. **plausiblen Anteil** einzubeziehen.

Die **Festlegung der Einzugsbereiche** erfolgt nach Plausibilität und voraussichtlichem Einkaufsverhalten. Dazu gehört, die Einzugsbereiche gemäß der Funktion und des Zentrentyps möglichst gegen vergleichbare oder hierarchisch übergeordnete Zentrentypen abzugrenzen, um dem Einkaufsverhalten des durchschnittlichen Einwohners planerisch nahe zu kommen. Dabei darf die Frage der konkreten Abgrenzung der Einzugsbereiche nicht überbewertet werden. Gleichgültig wie der Einzugsbereich abgegrenzt wird, es geht immer um das **Einkaufsverhalten der jeweils einzubeziehenden Einwohner**. Letztlich bedeuten unterschiedlich gerechnete Einzugsbereiche auch unterschiedlich zu rechnende Verkaufsflächen, da z.B. mit Ausweitung eines Einzugsbereichs weitere Einzugsbereiche von entfernteren Angeboten hineinwirken. Die Überschneidungen sind mit einem realistischen Anteil der entsprechenden Verkaufsfläche zu berücksichtigen (ca. wie viel % der Einwohner des zugrunde gelegten Einzugsbereichs nutzen auch dieses Angebot?). Je nach Grenzziehung des Einzugsbereichs ändert sich demnach das berücksichtigte Nahversorgungsangebot, so dass das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, gemessen an der Verkaufsfläche je Einwohner für das betreffende Gebiet weitgehend realitätsnah erfasst werden kann – Abweichungen von 0,02 oder 0,04 m²/EW sollten und können angesichts des vorgegebenen Spielraums einkalkuliert werden. Diese Tragfähigkeitsbetrachtung auf kleinräumiger Ebene verdeutlicht, dass sich Spielräume für die Nahversorgung, die sich in einem größeren Einzugsbereich errechnen, nicht beliebig verteilen lassen.

Schlussfolgerungen über mögliche Entwicklungsspielräume für die Nahversorgung ergeben sich nur unter Berücksichtigung des konkreten Angebotsspektrums der Nahversorgung,

wobei der Blick auch vom einzelnen Nahversorgungszentrum weg auf ein größeres Einzugsgebiet mit mehreren Zentren gelenkt werden muss. Ein abgerundetes Angebot der Nahversorgung kann nicht von einem NVZ gewährleistet werden. Entsprechend der Nachfragestruktur wäre es für eine hohe Kaufkraftbindung im Gebiet innerhalb eines begrenzten Einzugsbereichs – der über den Einzugsbereich eines einzelnen Nahversorgungszentrums deutlich⁹ hinaus gehen kann – sinnvoll, mindestens einen Vollversorger, einen Discountmarkt, evtl. ein SB-Warenhaus, einen Getränkemarkt, einen größeren Drogeriemarkt und verschiedene abrundende Angebote aus dem Nahversorgungssegment vorzufinden. Nur mit einem breiten Spektrum des Angebots kann eine hohe Kaufkraftbindung erzielt werden.

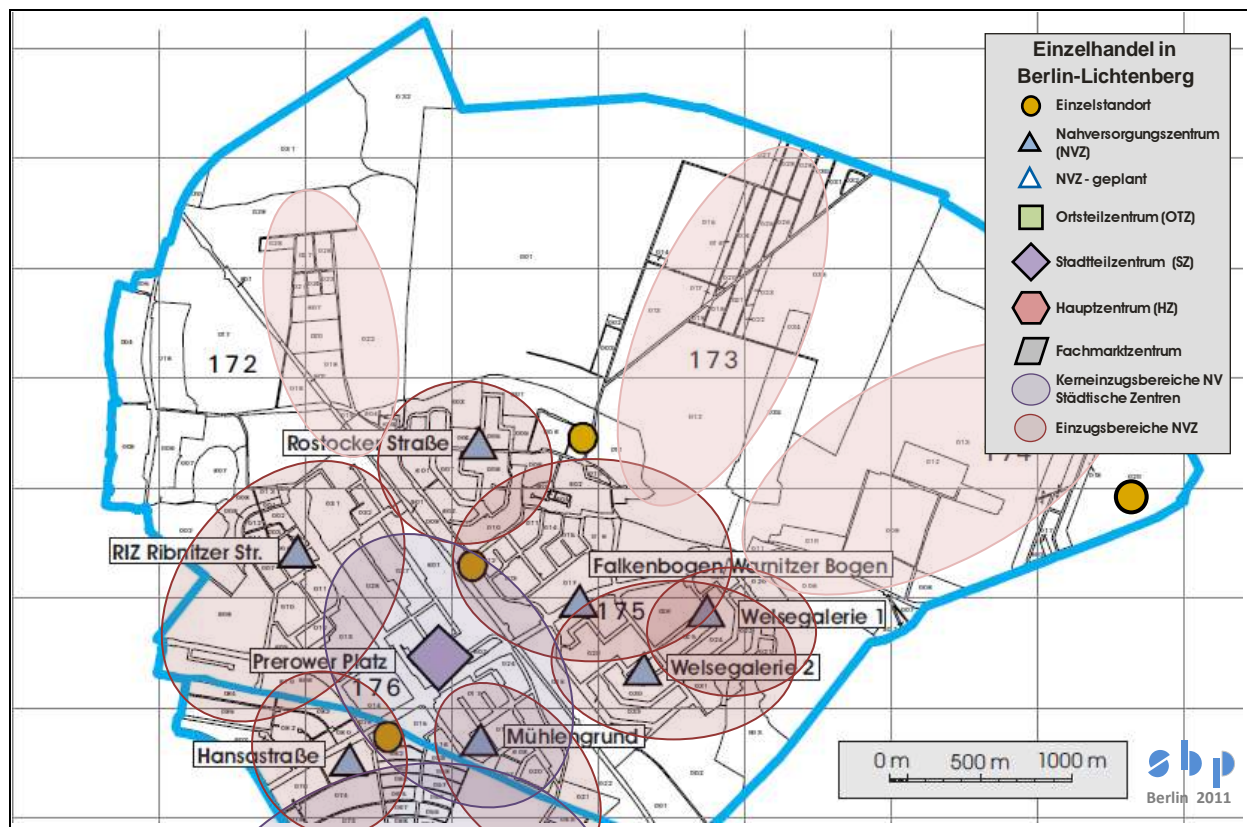
In den Zentrenpässen werden die erfassten Verkaufsflächen und die Einwohnerzahl des jeweilig berücksichtigten Einzugsbereichs mit angegeben, so dass bei Hinzuziehung geplanter Vorhabengrößen ermittelt werden kann, bis zu welchem Wert sich die Verkaufsflächenausstattung verändern könnte.

⁹ Ein SB-Warenhaus verlangt einen größeren Einzugsbereich und sollte in einem hierarchisch übergeordneten Zentrum angesiedelt sein. Je nach Einwohnerdichte und räumlicher Struktur kann somit ein Gebiet mit beispielsweise mehreren NVZ als Einzugsgebiet für Planungsentscheidungen ergänzend zugrunde gelegt werden.

5 Konzept Zentren

5.1 Konzept Zentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Nord

Zentren und Einzelhandelsstandorte in Hohenschönhausen-Nord



Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord

Charakteristika:

- Nordöstlicher Stadtteil mit Großsiedlungscharakter sowie dörflichen Strukturen im Grenzbereich zu Brandenburg (Landkreis Barnim)
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft mit eher sinkender Tendenz, nur geringer Struktureffekt durch Zuzug junger Familien in Neubauvorhaben (Zugang WE seit 2007 ca. 150), insgesamt hoher Anteil junger/mittlerer Jahrgänge mit deutlich sinkender Tendenz, geringer Anteil von Einwohnern über 65 Jahre
- Stadtteilzentrum sowie sechs Nahversorgungszentren für die Nahversorgung, wenig Einzelstandorte/Streuangebote mit Einzelhandel (Egon-Erwin-Kisch-Str., Falkenberg, Wartenberg, Malchow)

Einwohner	2007	2010	Projektion 2015
ZEK 2007	58.344		55.900
ZEK 2010		57.473	53.968

Kaufkraftvolumina	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZEK 2007	281,4 Mio €	157,6 Mio €	74,1 Mio €	49,8 Mio €
ZEK 2010	270,3 Mio €	149,7 Mio €	77,9 Mio €	42,6 Mio €

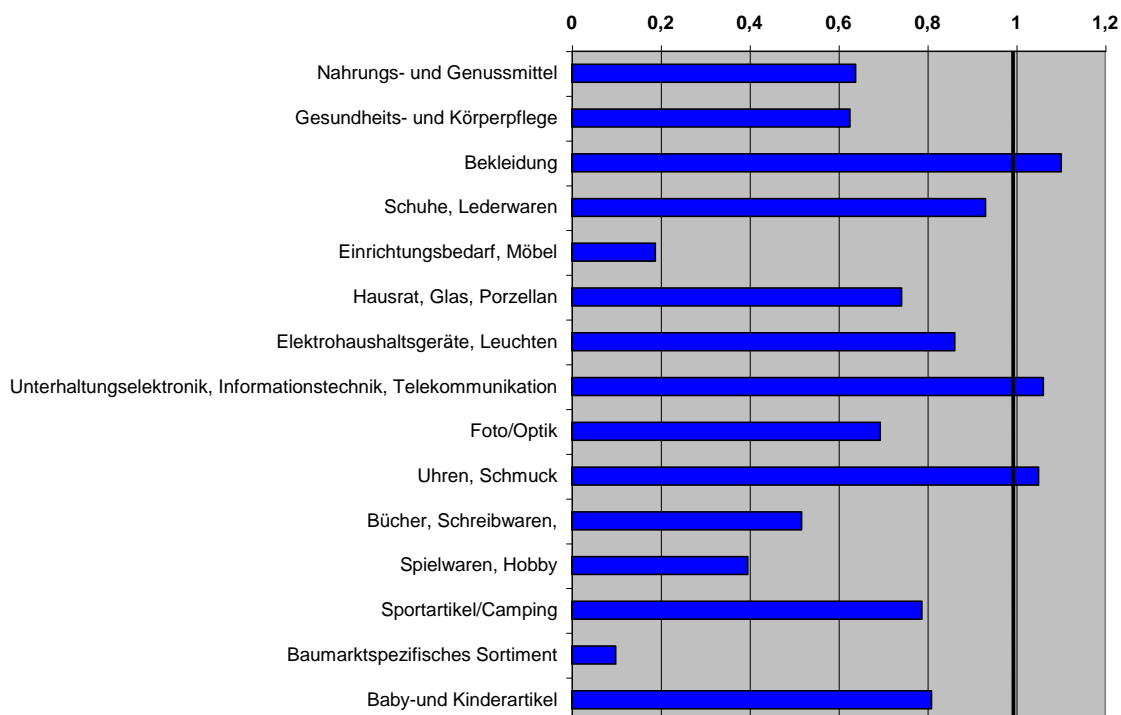
Verkaufsflächen	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	übrige Sortimente
ZEK 2007	45.970 m ²	18.995 m ²	26.975 m ²
ZEK 2010	46.636 m ²	21.726 m ²	24.910 m ²

Verkaufsflächen je Einwohner	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung
ZEK 2007	0,79 m ² /EW	0,33 m ² /EW
ZEK 2010	0,81m ² /EW	0,38 m ² /EW

Entwicklung Zentren und Einzelhandel 2007 bis 2010:

- Leichte Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung (auch durch sinkende Einwohnerzahlen) bei insgesamt relativ niedriger Ausstattung (innerhalb des Bezirkes von 5 Mittelbereichen vorletzter Rang)
- Hinreichendes Nahversorgungsangebot in der Fläche erreicht, noch relativ begrenzte Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgung
- Anhaltend geringer Kaufkraftzufluss (in das Stadtteilzentrum aus Berlin-Pankow, Hohenschönhausen-Süd, Marzahn-Hellersdorf Nordwest, Landkreis Barnim)
- Anhaltend hoher Kaufkraftabfluss durch Berufspendler sowie Einkaufsfahrten Berliner Zentren
- Angestrebte Erweiterung des Stadtteilzentrums (Einzelhandel: bis ca. 6.000 m² VF für zentrenrelevante Sortimente insgesamt / ZEK 2008) noch nicht erfolgt, laufende Planung mit dem Ziel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Laufendes Bauvorhaben zur Erweiterung des NVZ Rostocker Str. entspricht Orientierung ZEK 2008 (BauGB §34)
- Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung am Warnitzer Bogen (NVZ Falkenborgen/ Warnitzer Bogen)
- Inbetriebnahme Discountmarkt Netto zur Verbesserung der Nahversorgung an der Ahrensfelder Chaussee/ Elisabeth-von-Humboldt Str.
- Destabilisierung des NVZ Mühlengrund sowie Aufgabe des SB-Warenhauses im NVZ Hansacenter
- Betriebswirtschaftliche Probleme NVZ Welsegalerien und angestrebte Erneuerung beider Welsegalerien

Zentralitätskennziffer im MB 1 in 2010:



Quelle: sbp 2010

Gesamteinschätzung/ Konzeptansatz:

Der Stadtteil hat mit ca. 58.000 Einwohnern, von denen deutlich über 50.000 Einwohner in Großsiedlungsbereichen hoher Wohndichte leben, wenig urbane Identifikationspunkte und Aufenthaltsbereiche. Einziger größerer zentraler Bereich mit guter ÖPNV-Anbindung ist der Prerower Platz, der als **Stadtteilzentrum** fungiert. Hier befinden sich das nach außen relativ geschlossene Shoppingcenter „Lindencenter“, das Multiplexkino Cinemotion, ein Gesundheitszentrum, eine Filiale der Commerzbank und einige weitere Einrichtungen mit geringer Passantenfrequenz. Dem Zentrum fehlt eine städtebaulich ansprechende Struktur und vor allen Dingen eine grundlegende Qualität des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität, ein gastronomischer Außenbereich, eine Laufmeile, Kommunikationsangebote, eine ansprechende Nutzungsvielfalt....Damit wird es der besonderen Bedeutung, die dieses Zentrum von 58.000 Einwohnern für die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner als auch als attraktiver Anziehungspunkt für Besucher aus größerer Entfernung haben sollte und könnte, nicht gerecht.

Das Lindencenter mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 24.000 m² ist die einzige Einzelhandelskonzentration mit umfangreicheren Angeboten zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Nahversorgung. Mit der Orientierung auf die attraktivsten Sortimente Bekleidung/Schuhe sowie Unterhaltungselektronik/Informationstechnik hat das Lindencenter die in dem peripheren Stadtteil zu bindende Kaufkraft für diese Sortimente jedoch mehr oder weniger abgedeckt, und zwar trotz der insgesamt begrenzten Größenordnung der Verkaufsflächen im Stadtteil. Die periphere Lage im Nordosten der Stadt mit dem Puffer der gering besiedelten Dörfer Falkenberg, Wartenberg und Malchow zum Brandenburger Umland führt dazu, dass kaum Kaufkraft außerhalb des Stadtteils gebunden werden kann. Eine weitere Stärkung der Einzelhandelsangebote im Stadtteilzentrum kann darauf orientieren, durch eine Ergänzung der zentrenrelevanten Angebote der Ortsteilzentren im Mittelbereich 2 Hohenschönhausen-Süd den Einzugsbereich nach Süden auszuweiten sowie den vorhandenen Branchenmix abzurunden.

Die Ausweitung von Einzelhandelsflächen (siehe auch weiter unten) soll als Chance genutzt werden in Ergänzung mit weiteren zentrenrelevanten Nutzungsarten dem Zentrum einen stadtteilprägenden Charakter zu vermitteln. Nur durch eine *grundlegende* qualitative Aufwertung des Zentrums als Ganzes lässt sich

der Einzugsbereich erweitern und auch mehr Kaufkraft heranziehen.

Ein deutliches Angebotsdefizit ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu verzeichnen. Es gibt im Mittelbereich kein Fachmarktzentrum. Bau- und Heimwerkmärkte sowie Möbelmärkte sind für Stadtteilzentren in der Regel eine suboptimale Lösung, nicht nur wegen fehlender architektonischer Eleganz. Sie benötigen sehr viel Fläche, sind am ehesten in Erdgeschosslage konkurrenzfähig und vermindern angesichts der Bodenpreise durch die geringe Flächenproduktivität die Gesamtrentabilität der Investition, so dass sich das Investoren-/Mietinteresse in guten Zentrenlagen gering hält. Konzepte mit höheren Anteilen an zentrenrelevanten Sortimenten wären eine Möglichkeit, die Unterversorgung mit Fachmärkten im Mittelbereich zur Aufwertung des Stadtteilzentrums zu nutzen.

Nahversorgung

Außer in den dörflichen Wohngebieten und einigen gering besiedelten Quartieren erreichen alle Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich bisher nicht nur einen einzelnen Markt für eine Grundversorgung, sondern ein Nahversorgungszentrum, das ein Mindestmaß an Dienstleistungsangeboten und Gastronomie anbieten kann.

Dabei ist der Versorgungsgrad zwischen den vier Quadranten um den S-Bahnhof Hohenschönhausen (S-Bahngleise/Falkenberger Chaussee mit Barrierewirkung) unterschiedlich zu werten.

Die geringste Verkaufsflächenausstattung ist im *nordwestlichen Quadranten* zu konstatieren, der nördlich der Hansastr./Falkenberger Chaussee von der Bezirksgrenze im Westen bis zur S-Bahnführung reicht und insgesamt ca. 22.000 Einwohner umfasst. Angebotsschwerpunkt ist das Stadtteilzentrum mit 4.335 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung. Der fußläufige Einzugsbereich wird im Norden überlagert vom Einzugsbereich des **Nahversorgungszentrums Ribnitzer Straße**, der insgesamt bis zu 15.000 Einwohner einschließt, eine Größenordnung, die für ein Nahversorgungszentrum mit einem Orientierungswert bei maximal 5.000 m² Verkaufsfläche etwas groß ist. Mit 3.240 m² Verkaufsfläche (davon 2.700 m² für die Nahversorgung) wären noch Entwicklungsoptionen auszumachen, allerdings fehlt Potenzialfläche. Eine Ergänzung könnte das am südlichen Rand des Einzugsbereich gelegene NVZ Hansacenter (zu MB2) sein, wenn hier die entsprechende zentrentypische Ausstattung für NVZ angeboten würde. Nach dem Weggang des SB-Warenhauses ist ein Konzept zur Wiedernutzung noch offen. Auf Grund der geringen Entfernung zum Stadtteilzentrum entsprechen an diesem Standort großflächige Fachmärkte mit zentrentypischen Kernsortimenten nicht den Steuerungsgrundsätzen (vergleiche AV Zentrenkonzepte 3.2.1 und auch zur Ausstattung von NVZ. 4.2.3). Auf eine zentrentypische Ausstattung wird Wert gelegt. Eine begrenzte Ausweitung des Nahversorgungsangebots im Stadtteilzentrum könnte den Versorgungstatus im nordwestlichen Quadranten ebenfalls verbessern.

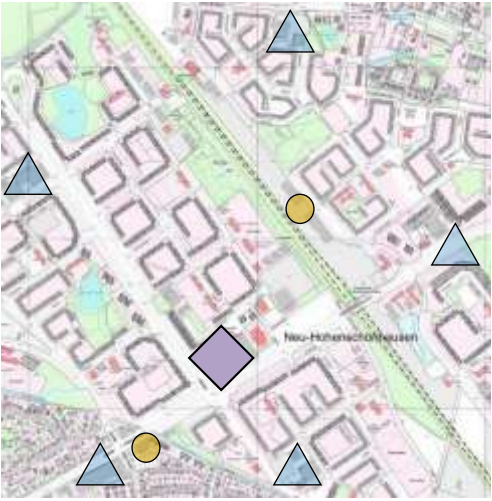
Eine befriedigende bis recht hohe Verkaufsflächenausstattung errechnet sich für die Einzugsbereiche der Zentren im nordöstlichen Quadranten östlich der S-Bahnführung und nördlich der Falkenberger Chaussee mit insgesamt 12.500 Einwohnern, zu denen Einwohner aus Malchow und Wartenberg (ca. 2.700 EW, keine fußläufige Erreichbarkeit) hinzugezählt werden müssen. Zwei Nahversorgungszentren und eine Angebotskonzentration der Nahversorgung sowie ein Discountmarkt in Wartenberg sichern die Nahversorgung. Das nördliche **Nahversorgungszentrum Rostocker Str.** erfährt zur Zeit eine Erweiterung und Aufwertung, die die Potenziale im Ausstattungsniveau nördlich der Neubrandenburger Str. nahezu ausschöpfen wird. Insgesamt gibt es schon einen hohen Druck auf die Angebote am Falkenbogen/Warnitzer Bogen (einerseits durch die Angebotskonzentration in der Egon-Erwin-Kisch-Str., andererseits durch die angespannte Angebotssituation in den beiden Welsegalerien südlich der Falkenberger Chaussee, die die Kaufkraft mit dem NVZ teilen müssen...) Obwohl das **Nahversorgungszentrum Falkenbogen/ Warnitzer Bogen** in den letzten Jahren an Aufenthaltsqualität gewonnen hat und – trotz der Barrierewirkung der Falkenberger Chaussee - am ehesten einen städtebaulich individuellen Charakter aufweisen kann, könnte es mittelfristig schwierig werden, den aktuellen Angebotsstatus zu erhalten (insbesondere den Vollversorger). Dies ergibt sich vor allem durch die räumliche Nähe zum Stadtteilzentrum (bis Lindencenter 750m) mit seinen Entwicklungsoptionen und dem mittig liegenden S-Bahnhof Hohenschönhausen.

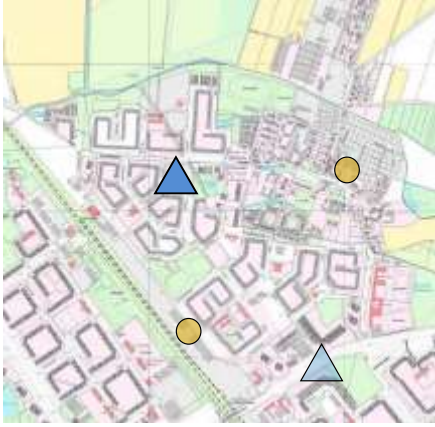
Der südöstliche Quadrant reicht in östlicher Richtung kaum über die Dorfstr. hinaus, da in den nördlichen Quartieren Falkenbergs ein neuer Discountmarkt sowie Marzahner Angebote fußläufig erreichbar sind. Er umfasst somit ca. 15.000 Einwohner. Eine quantitativ sehr gute Nahversorgung wurde bisher über die beiden **Welsegalerien** (beide Vollversorger und Discountmarkt, zus. ein Drogeriemarkt usw.) sowie das **NVZ Falkenbogen/ Warnitzer Bogen** gewährleistet. Allerdings weist die Insolvenz der Welsegalerien darauf hin, dass die Angebotsdichte in diesem Einzugsgebiet grenzwertig ist, wobei der Falkenbogen/Warnitzer Bogen durch den Umsteigepunkt der Tram offensichtlich mehr als hälftig berücksichtigt werden muss. Hinzu kommt die Orientierung auf das nahe Stadtteilzentrum. Die beiden Welsegalerien haben nur eine Entfernung von 300 m und stark überschneidende Einzugsbereiche, der Warnitzer Bogen ist von der Welsegalerie 2 ebenfalls nur 350 m entfernt. Die Welsegalerie 2 hat hingegen einen integrierten Standort für alle Einwohner des Quadranten (Entfernung maximal 700 m).

Der südwestliche Quadrant, der durch die Rüdickenstr. und die Tramlinie einerseits und die S-Bahnführung andererseits begrenzt wird, umschließt nur einen realen Einzugsbereich von etwas über 5.000 Einwohner (zerfließender Grenzbereich bis in die Privatstraßen (EFH-Bebauung) bis maximal 6.600 EW) und stellt im wesentlichen den südlichen fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums dar. Das führt dazu, dass das historisch gewachsene – räumlich sehr integrierte - **Nahversorgungszentrum Mühlengrund** mit einer Entfernung von nur ca. 350 m vom Lindencentrum mit seinen Einzelhandelsangeboten wenig Chancen hat. Die aktuell hohe Verkaufsflächenausstattung ergibt sich durch die seit kurzer Zeit erfolgende Wiedernutzung der langjährig leerstehenden „Kaufhalle“ durch einen großen Schnäppchenmarkt, ein Kik-Textilmarkt hat den Betrieb wieder aufgegeben. Der Discountmarkt hat nur eine geringe Verkaufsfläche und wenig Anziehungskraft. Das wenig attraktive Zentrum weist jedoch eine Vielzahl von Dienstleistungsangeboten auf und ist mit einem Gesundheitszentrum kombiniert. Jedwede Neuansiedlung im Stadtteilzentrum, dessen Stärkung im Vordergrund stehen sollte, erhöht die erreichte Vorschädigung des NVZ Mühlengrund.

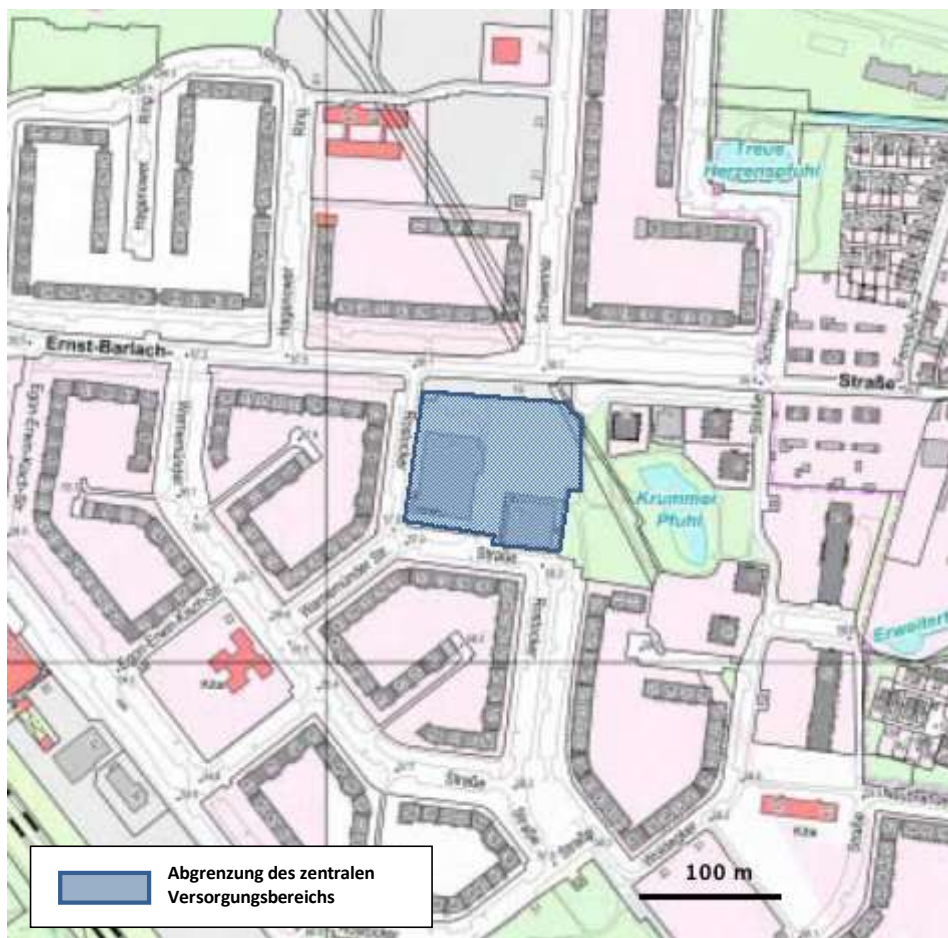
Entwicklungsziele:

- Aufwertung und Stärkung des Stadtteilzentrums als **einziges übergeordnetes Zentrum im Mittelbereich** mit einem attraktiven Angebot von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten (ausgewogener Branchenmix) – insbesondere - Erhöhung der Attraktivität als urbanes Zentrum mit Aufenthaltsqualität und Freizeit- sowie Gastronomieangeboten
- Erhaltung/Stärkung des Nahversorgungsangebots in den festgelegten Nahversorgungszentren: Ausschluss weiterer Streuangebote besonders östlich der S-Bahnlinie
- Qualitative Aufwertung der Nahversorgungszentren mit der Zielsetzung eines abgerundeten Angebots Einzelhandel/Dienstleistungen/Freizeit (städtebauliche Ergänzungsinvestitionen) – Fortsetzung Rosstocker Str., Falkenbogen/Warnitzer Bogen, Außenbereiche Ribnitzer Str., Abstimmungen/Ergänzungsplanung Welsegalerie 1 und 2

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-01 Stadtteilzentrum Prerower Platz	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Nach innen orientiertes Shoppingcenter mit ergänzenden zentrentypischen Nutzungen am Standort</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: ca. 30.000 m² (vor und neben Kino)</p>
<p>Einzugsbereich: ca. 57.500 Einwohner aus Hohenschönhausen-Nord</p> <p>Für Nahversorgung Schwerpunkt: bis Dierhagener Str. /AhrenshooperStr. /S-Bahnlinie, südl. bis nördlichen Röttkenring</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M2, Einzelhandelskonzentration Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Falkenberger Chaussee, Wartenberger Str. Tiefgarage Lindencenter</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: S-Bahnhof Hohenschönhausen, Tram M4, M5, M17, Bus 256, 154, X54, 197, 893</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: knapp 24.000 m², davon 4.335 m² Nahversorgung (Vollversorger, Discountmarkt, Drogeriemarkt, diverse Lebensmittel/Genussmittel/Ernährungshandwerk etc., Bücher/Schreibwaren, Blumen ...), Kaufhof Galeria, Mediamarkt, insges. 8.200 m² Verkaufsfläche Bekleidung u.a.</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie/ übrige: zwei x Reisebüro, B.B. Service, Deutsche Post, Express Reinigung, Fotofix, ING DiBA, Sparkasse, Theaterkasse, 10 gastronomische Einrichtungen (Mix) Außerhalb Commerzbank, Stadtbibliothek, Gesundheitsdienstleistungen, Kino, zwei gastronomische Angebote</p>
<p>Zentrenbewertung: Dem Zentrum fehlt eine städtebaulich ansprechende Struktur und vor allen Dingen eine grundlegende Qualität des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität, ein gastronomischer Außenbereich, eine Laufmeile, Kommunikationsangebote, eine ansprechende Nutzungsvielfalt. Damit wird es der besonderen Bedeutung, die dieses Zentrum von 58.000 Einwohnern für die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner als auch als attraktiver Anziehungspunkt für Besucher aus größerer Entfernung haben sollte und könnte, nicht gerecht.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Erhöhung der Attraktivität und Anziehungskraft des Zentrums durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Ausweitung der Nutzungsvielfalt sowie ergänzenden Einzelhandel: Orientierungswert: 33.000 m² Verkaufsfläche (plus 9.000 m²), Option für 6.000 m² zentrenrelevante Sortimente, davon bis 1.500 m² Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente bis zum Gesamtkontingent: ca. 3.000 m². Abrundung des Branchenmixes innerhalb des Zentrums steht im Vordergrund Gesamtkonzept für das Stadtteilzentrum zur Verknüpfung bestehender Nutzungen, Wegeverbindungen und geplanten Neubauten mit dem Ziel der Schaffung von Identifikationspunkten, Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen.</p>	

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-02 Nahversorgungszentrum Rostocker Str.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Zur Zeit in Erneuerung/Bau befindliches ehemaliges DDR-Wohngebietszentrum in integrierter Lage in den nördlichen Großsiedlungsquartieren</p> <p>Potenzialfläche: nach erfolgenden Baumaßnahmen keine</p>
<p>Einzugsbereich: ca. 7.000 EW/ südl. bis Neubrandenburger Str./ zuzüglich ca. 1.800 EW aus Malchow, Wartenberg (teilweise >1000m Entfernung), Eigenheimneubau < 100 Haushalte</p> <p>Überschneidung mit EB Aldi Dorfstr. und Streu Nahversorgung Egon-Erwin-Kisch-Str. (zus.2.360 m²)</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W1</p> <p>Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Ernst-Barlach-Str./Rostocker Str. über Dorfstr. bzw. Egon-Erwin-Kisch-Str.</p> <p>Ausreichend Stellplätze Rewe, übrige im Bau</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>S-Bahnhof Wartenberg ca. 400m</p> <p>Buslinien 256</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>Oktober 2010: 1.640 m² VF (Magnet: Rewe Supermarkt, dazu: Apotheke, Toto-Lotto, Blumen, Obst/Gemüse)</p> <p>Im Bau: Penny Discountmarkt (800 m² VF) sowie Drogeriemarkt. Nahversorgung zukünftig: ca. 2.900 m² VF.</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Bistro, Imbiss, Friseur, Leerstände</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Die in 2007 als dringend notwendig deklarierte Aufwertung dieses Zentrums erfolgt zur Zeit (Oktober 2010). Absehbar ist eine sinnvolle Erweiterung von Verkaufsflächen für die Nahversorgung. Eine Erneuerung des „Dienstleistungswürfels“ steht aus. Das aktuelle Angebotsspektrum bzw. die geplante Entwicklung entspricht noch nicht den Qualitätskriterien eines qualifizierten Nahversorgungszentrums (Angebote Dienstleistungen). Zuwegung, Stellplatzanlage und städtebauliche Struktur sind übersichtlich.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Neuordnung der Grundstücksnutzung mit Ausweitung von möglichen Nutzflächen verbunden (bisher noch nicht ausgeschöpft (Leerstand)); Lage und Einzugsbereich (Kaufkraftvolumen) weisen auf Spielräume für eine abgerundete Nahversorgung; hierbei notwendig: Schaffung von Aufenthaltsqualität im Freiraum des Zentrums.</p> <p>Weitere Investitionen am Standort („Dienstleistungswürfel“) : Ziel einer Abrundung des Angebots für ein modernes Nahversorgungszentrum: z.B. Fitnesscenter, Physiotherapie, Café, Finanz- und Postdienstleistungen, Reinigung, Nachbarschaftstreff, auch Ladeneinzelhandel Haushalt, Bekleidung sinnvoll.</p>	

Zentrenpass 01-02 Nahversorgungszentrum Rostocker Str.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Penny-Discountmarkt und Drogeriemarkt im Bau

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich bei Fertigstellung: 3.608 m²/8.800 EW = 0,41 m² VF/EW (Nahversorgung ganz und anteilig)

>> Geringer Entwicklungsspielraum im NVZ sowie für das Stadtteilzentrum

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Zusätzlicher Discountmarkt im Einzugsbereich,
 Angebotserweiterung für Nahversorgung im Stadtteilzentrum über ein verträgliches Maß hinaus


Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte am Standort Dorfstr. sowie an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs 3 BauGB
 Verträglichkeitsabwägung Nahversorgung im Stadtteilzentrum

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Abstimmung mit dem Investor für den „Dienstleistungswürfel“

Abstimmung/weitere städtebauliche Aufwertungen nach Abschluss der Bauarbeiten zur Schaffung von Aufenthaltsqualität /Wegeverbindungen

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-03 Nahversorgungszentrum Ribnitzer Str.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: ehemaliges DDR-Wohngebietszentrum mit Erweiterungen in den 90er Jahren, integrierte Lage in den nord-westlichen Großsiedlungsquartieren des Mittelbereichs</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bis 15.000 EW; Feldtmannstr./Hansastr./Barther Pfuhl, Ahrenshooperstr. (mittlere Querstr.), Einzugsbereich überschneidet sich mit dem direkten Einzugsbereich des nahen Stadtteilzentrums (800 m Entfernung) sowie eines Discountmarkts</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W1 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Anfahrt über Zingster Str., Ribnitzer Str. Begrenztes Parkplatzangebot/ aber ausreichend</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Haltestelle Tram M4, M5</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 3.240 m², davon 2.700 m² VF Nahversorgung, (Vollsortimenter Kaisers, Netto-Discountmarkt, Metzger, 2 Backfilialen, Obst/Gemüse, Apotheke, Rossmann-Drogeriemarkt, Lotto-Toto, Blumen, Bürobedarf/Kopieshop) Sortiment Bekleidung (550 m² VF)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Reinigung, Änderungsschneiderei, Friseur, Videoverleih, Fahrschule, Ärzte, (Filiale der Berliner Volksbank aufgegeben), 4 gastronomische Einrichtungen.</p>
<p>Zentrenbewertung: Das NVZ ist ein funktionierendes Nahversorgungszentrum mit breitem Angebot. Eine hohe Verkaufsflächenausstattung Nahversorgung ist angesichts des großen Einzugsbereichs gerechtfertigt. Es ist gut erreichbar. Die Aufenthaltsqualität ist begrenzt. Durch eine hohe Bebauungsdichte mit nachträglichen Ergänzungsbauten sind die Struktur und die Wegeverbindungen suboptimal.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Aufwertungen im Bestand; mangels Flächenpotenziale keine zusätzliche Erweiterung möglich; Nutzung der Nähe und guten Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums als ergänzendes Angebot für die Nahversorgung. Schwerpunkt: Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p>	

Zentrenpass 01-03 Nahversorgungszentrum Ribnitzer Str.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den angesetzten Einzugsbereich = 3.800 m² VF/15.000 EW = 0,25 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Neue Nahversorgungsangebote im Einzugsbereich sind verträglich, wenn sie eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten (insgesamt unter ca. 2.500 m² Lebensmittel/Drogerie): Orientierung auf das Stadtteilzentrum!! z.B. Erweiterungen der Nahversorgungsangebote im Stadtteilzentrum

Besondere Schutzmaßnahmen:

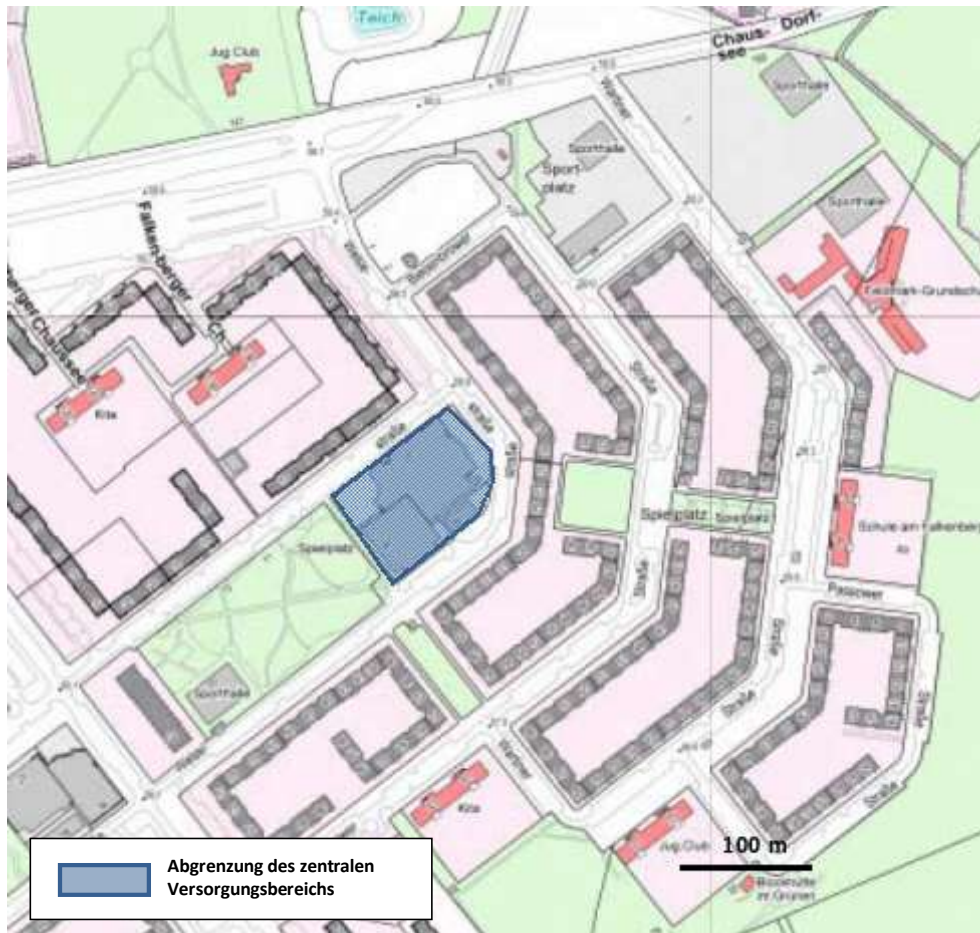
Zulassung neuer Einzelhandelsvorhaben nur an integrierten Standorten

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft des NVZ zur Stabilisierung der Kaufkraftbindung bei möglicher Erweiterung des Stadtteilzentrums

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-04 Nahversorgungszentrum Welsegalerie 1 (Welsestr. 30-34)	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: ehemaliges DDR-Wohngebietszentrum mit Erweiterung/Erneuerung in den 90er Jahren, integrierte Lage in den südöstlichen Großsiedlungsquartieren des Mittelbereichs</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: keine</p>
<p>Einzugsbereich: hier gerechnet 8.500 EW, von Vincent-van-Gogh-Str./Falkenberger Chaussee; Einzugsbereich überschneidet sich deutlich mit dem Einzugsbereich des Welsegalerie 2 (Entfernung 300 m) sowie des NVZ Falkenbogen/ Warnitzer Bogen (Entfernung 600m) : 4 weitere Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W1 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Anfahrt über Welsestr./Randowstr. Begrenztes Parkplatzangebot/ aber ausreichend</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Busse: X54, 154, 294 (250m) Falkenberger Chaussee Tram M4, M 17 (250m)</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 3.020 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 2.500 m² Nahversorgung (Vollsortimenter Rewe, Netto-Discountmarkt, 1 Backfiliale, Obst/Gemüse, Schlecker, Blumen); Sonderposten, Teleshop, Sortiment Bekleidung (420 m²VF), 5 Leerstände (EG)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Imbiss, Änderungsschneiderei, Friseur, Fahrschule, gegenüber 2007 aufgegeben: Reisebüro, Apotheke, Schuh- und Schlüsselservice, Postbank, Nachbarschaftstreff, (Freizüge?)</p>
<p>Zentrenbewertung: Das bisher relativ gut ausgestattete NVZ hat eine geringe Attraktivität und Rentabilität. Problematisch ist die Überschneidung der Einzugsbereiche. Eine Schädigung ist zu konstatieren. Die Vermarktung mit Ersatzvorhaben ist im Prozess. Es gibt einen (befristeten) Vorbescheid für einen Discountmarkt, 6 kleine Ladeneinheiten, ein Cafe und einen Vereinsstützpunkt. Zur Zeit ist ein Vorhaben mit einem Vollversorger, einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt, einem Textilmarkt, einem Shop, einem Backshop beabsichtigt. Dieses Vorhaben sieht weder Gastronomie noch ergänzende Dienstleistungen vor, hier ist auf die Ausstattungskriterien von NVZ (AV Zentrenkonzepte) zu orientieren. Die Einwohner im Einzugsbereich werden sich sonst verstärkt auf entsprechende Angebote im NVZ Falkenbogen/ Warnitzer Bogen ausrichten: mit cross-buying-Effekten hinsichtlich des Einzelhandels.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Mögliche Beeinträchtigung der Rentabilität eines Ersatzvorhabens mit zwei LM-Märkten bei Erweiterung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum; Sinnvolle Zielsetzung: Reduktion auf einen Lebensmittelmarkt zuzüglich eines Angebotsspektrums ergänzender Nahversorgung; Nutzung der Nähe der zentral gelegenen Welsegalerie 2 für ein abgerundetes Angebot.</p>	

Zentrenpass 01-04 Nahversorgungszentrum Welsegalerie 1



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Erste Bauvoranfrage/ Vorbescheid für 3.557 m² Grundfläche/2.500 m² Nutzfläche/ davon Cafe, Vereinsstützpunkt, evtl. auch Dienstleistungen: bis 1.500 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, 2011 alternativ beabsichtigtes Vorhaben über insgesamt 3.715 m² Verkaufsfläche mit Vollversorger, Discounter, Drogeriefachmarkt, Textilfachmarkt, Shop und Backshop.

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich **IST** (bis Falkenberger Chaussee/ Vincent-van-Gogh-Str.): 4.700 m² VF (weitere Angebote anteilig)/8.500 EW = 0,55 m² VF/EW ,

nach aktuellem (Februar 2011) Vorhaben wie bisher (4.700 m² VF): 0,55 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs, Angebotserweiterung für Nahversorgung im Stadtteilzentrum über ein verträgliches Maß hinaus

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

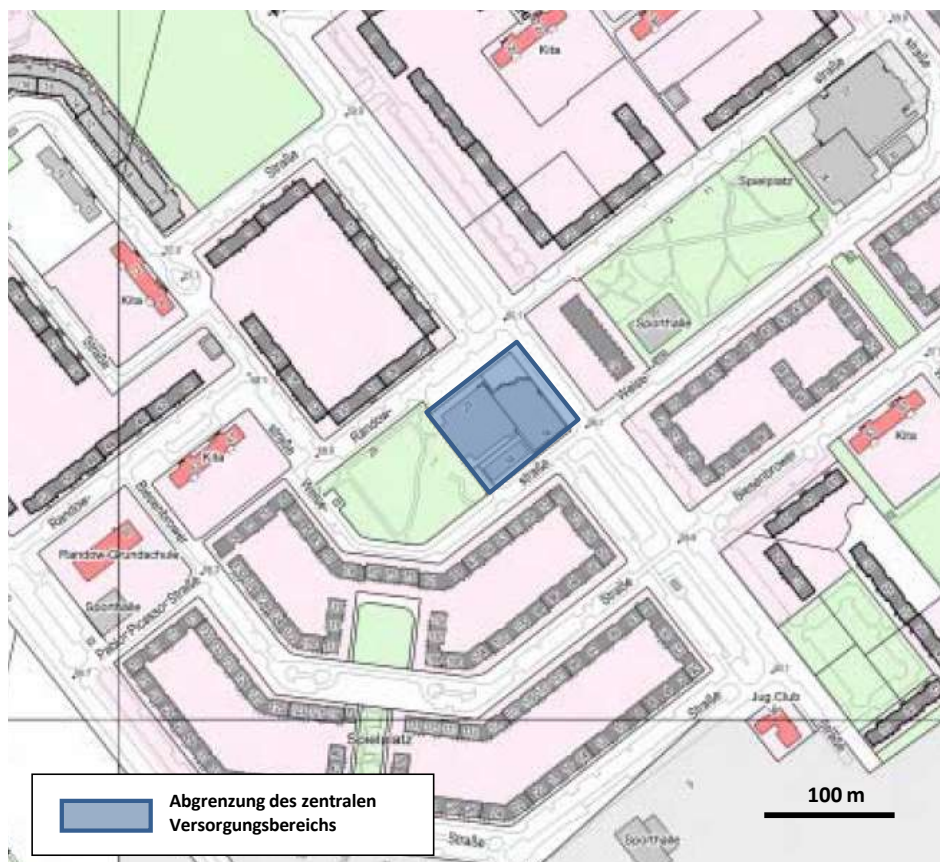
Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteilzentrum

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Abstimmung mit dem potenziellen Investor

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-05 Nahversorgungszentrum Welsegalerie 2 (Welsestr. 56/58)	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: ehemaliges DDR-Wohngebietszentrum mit Erneuerung in den 90er Jahren, integrierte Lage in den südöstlichen Großsiedlungsquartieren des Mittelbereichs</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: z.Zt. keine</p>
<p>Einzugsbereich: keine Abgrenzung zur Welse 1 mgl.; realistisch bis 15.000 EW zwischen S-Bahnlinie und Falkenberger Chaussee; EB überschneidet sich <i>deutlich</i> mit dem EB des Welsegalerie 1 (300 m) sowie des NVZ Falkenbogen/ Warnitzer Bogen (600 m); weitere 4 Lebensmittelmärkte berücksichtigen</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W1 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Anfahrt über Welsestr./Randowstr. Begrenztes Parkplatzangebot/ aber ausreichend</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Busse X54, 154, 294 Falkenberger Chaussee Tram M4, M 17 (400m)</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 2.400 m² VF, überwiegend Nahversorgung (Vollsortimenter Kaisers, Penny-Discountmarkt, Backfiliale, Obst/Gemüse, Apotheke, Lotto-Toto, Blumen), Textilien/Änderungsschneiderei, 1 Leerstand</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Fahrschule, Nagelstudio, Reinigung, Änderungsschneiderei, Eiscafe, Cafe gegenüber 2007 aufgegeben: Friseur, Reisebüro</p>
<p>Zentrenbewertung: Das bisher relativ gut ausgestattete Nahversorgungszentrum, das bis zu 15.000 Einwohner im Einzugsbereich erreicht, hat eine geringe Attraktivität. Die Lage ist für ein größeres NVZ mit vielseitigen Angeboten günstig. Die Vermarktung mit Ersatzvorhaben ist im Prozess. Es gibt einen (befristeten) Vorbescheid für einen Verbrauchermarkt, einen Discountmarkt, zwei kleine Ladeneinheiten, sowie im OG einen Stützpunkt für einen gemeinnützigen Verein, Arztpraxen, sonstige Büroeinheiten. Zur Zeit ist ein Vorhaben mit einem Vollversorger, einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt, einem Imbiss, Zeitschriften/Lotto-Shop sowie Cafe beabsichtigt. Dieses Vorhaben sieht keine ergänzenden Dienstleistungen vor, so dass den Kriterien zur Festlegung von NVZ nicht entsprochen wird, darauf sit hinzuwirken. Die Einwohner im Einzugsbereich werden alternativ verstärkt auf entsprechende Angebote im NVZ Falkenbogen/ Warnitzer Bogen orientieren mit cross-buying-Effekten hinsichtlich des Einzelhandels.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Sicherung eines <i>attraktiven funktionsadäquaten Nahversorgungszentrums mit komplementären Angeboten und Aufenthaltsqualität</i>; dazu gehören verschiedene Dienstleistungen, Cafe oder Bistro, EC-Automat, Postdienstleistungen u.ä.. Ausschöpfung der GFZ anzustreben, evtl. zukünftige Erweiterungsflächen prüfen.</p>	

Zentrenpass 01-05 Nahversorgungszentrum Welsegalerie 2



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Bauvoranfrage/Vorbescheid für 2.450 m² VF Einzelhandel zuzüglich Nutzflächen im Obergeschoss für Vereinsnutzung, Arztpraxen und sonstige Büroeinheiten.

2011 alternativ beabsichtigtes Vorhaben über insgesamt 2.729 m² Verkaufsfläche mit Vollversorger, Discounter, Drogeriefachmarkt, Imbiss, Lotto/Zeitschriften, Cafe

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den gesamten Einzugsbereich IST : 6.895 m² VF/15.000 EW= 0,46 m² VF/EW ,

nach Ersatzvorhaben wie Vorbescheid - inkl. Ersatz Welsegalerie 1 – (5.545 m²): 0,37 m² VF/EW

nach aktuellem (Februar 2011) Vorhaben (ca. 7.400 m² VF): 0,49 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs, Erweiterung der NVZ Welsegalerie 1, Angebotserweiterung für Nahversorgung im Stadtteilzentrum über ein verträgliches Maß hinaus

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteilzentrum

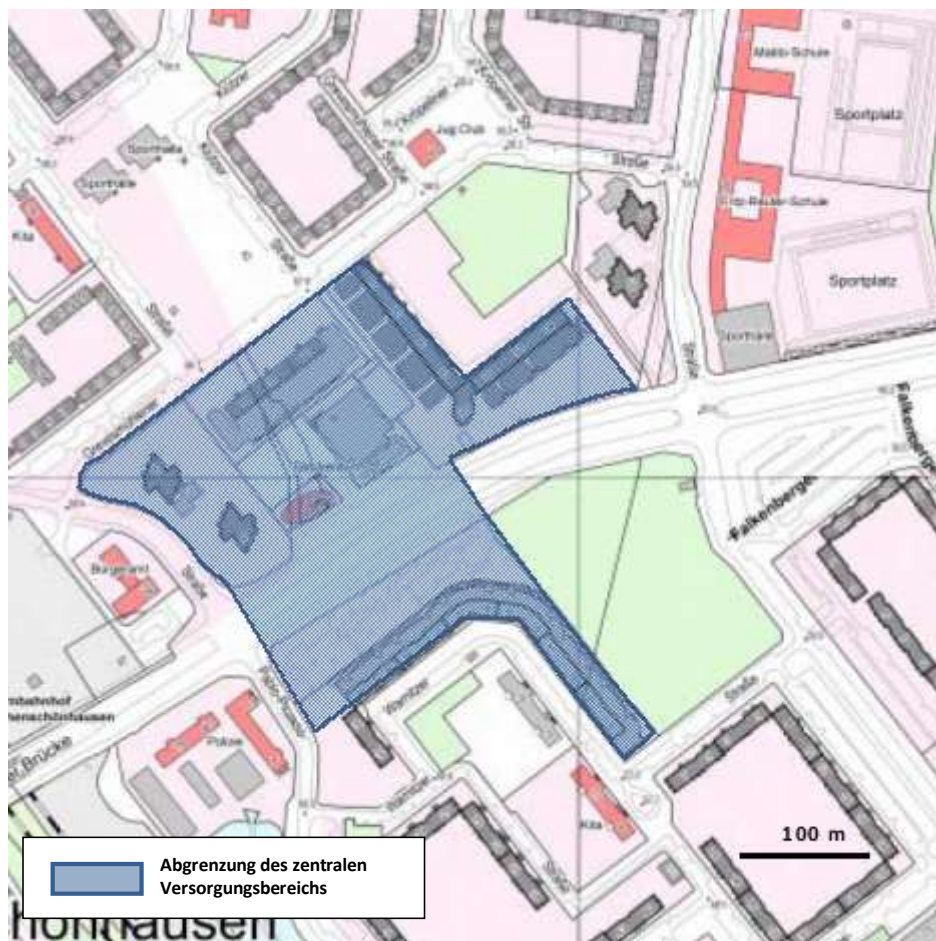
Sonstige Handlungsempfehlungen:

Orientierung der Planung auf ein abgerundetes Nahversorgungszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft / ergänzende städtebauliche Maßnahmen –Zuwegung, Grünflächen etc.

Abstimmung der Nutzungsstruktur mit Entwicklung der Welsegalerie 1, Falkenbogen/ Warnitzer Bogen

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-06 Nahversorgungszentrum Falkenbogen/Warnitzer Bogen	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Ladenzeilen mit zentralen Vollsortimenter/Discountmarkt, Lage nördlich und südlich der Falkenberger Chaussee zwischen den östlichen Großsiedlungsquartieren des Mittelbereichs</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: keine</p>
<p>Einzugsbereich: 12.700 EW; Neubrandenburger Str./Randowstr., Einzugsbereich überschneidet sich deutlich mit dem Einzugsbereich des Welsegalerie 2 (300 m), dem der Welsegalerie 1, dem Streuangebot Egon-Erwin-Kisch-Str. sowie leicht mit dem des NVZ Rostocker Str.</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W1/ gemischte Baufläche M2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Anfahrt über Falkenberger Chaussee Gutes Parkplatzangebot südl. Falkenberger Chaussee</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Busse X54, 154, 254 Falkenberger Chaussee Tram M4, M 17</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>4.950 m² VF, davon 3.325 m² Nahversorgung (Vollsortimenter Edeka, Lidl-Discountmarkt, zwei Drogeriemärkte, u.a.) kleinflächiger Einzelhandel übrige Sortimente ein Leerstand</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige:</p> <p>Bankdienstleistungen, Friseur, Reisebüro, 6 Gastronomische Einrichtungen, Physiotherapie, Massage, Fußpflege, Kosmetik, Arztpraxen, Tanzstudio, Kieztreff, Wartenberger Club, Kundencenter Howoge u.a.</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Das NVZ ist ein funktionierendes Zentrum mit stabiler Angebotssituation und größeren Einzugsbereich. Es ist eine Ergänzung zum Stadtteilzentrum (Entfernung: fußläufig, ca. 700 m) sowie zu den umliegenden NVZ mit Spektrum zentrenrelevanter Sortimente und hat eine funktionale Nähe zum Status eines Ortsteilzentrums.</p> <p>Die Falkenberger Chaussee wirkt als ÖPNV-Knoten (S-Bahnhof, Tram- und Bushaltestellen), wodurch die Frequenzierung des NVZ erhöht wird. Gleichzeitig wirkt sie als Barriere zwischen den Angeboten am Falkenbogen und am Warnitzer Bogen. Die ca.hälftige Schwerpunktsetzung im Branchenmix gewährleistet Stabilität der Angebotskonzentrationen nördlich und südlich der Chaussee. Die Aufenthaltsqualität erhöht sich durch gestalterische Maßnahmen am Warnitzer Bogen weiter.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>weitere Ausdehnung nicht zweckmäßig; hohe Ausstattung der Nahversorgung erreicht: entspricht dem großen Einzugsbereich – vor allem nördlich der Falkenberger Chaussee (nur geringe Überlappung der Einzugsbereiche –NVZ Rostocker Str.); Konzentration auf weitere Aufwertungsmaßnahmen und attraktive Wegeführungen.</p>	

Zentrenpass 01-06 Nahversorgungszentrum Falkenbogen/Warnitzer Bogen



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST: 6.600 m² VF /12.700 EW = 0,52 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Neue Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs, Angebotserweiterung für Nahversorgung im Stadtteilzentrum über ein verträgliches Maß hinaus

Besondere Schutzmaßnahmen:

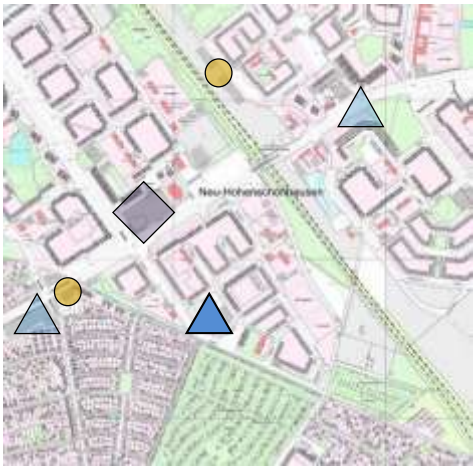
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteilzentrum

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Orientierung der Planung auf ein abgerundetes Nahversorgungszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft/ ergänzende städtebauliche Maßnahmen –Gestaltung,

Zuwegung, Grünflächen etc.

Mittelbereich/Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord	
Zentrenpass 01-07 Nahversorgungszentrum Mühlengrund	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: ehemaliges DDR-Wohngebietszentrum mit Anbauten aus den neunziger Jahren, integrierte Lage südlich des Stadtteilzentrums</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: keine</p>
<p>Einzugsbereich: 5.500 - maximal bis 6.600 EW; südl. Falkenberger Chaussee/Rüdickenstr../inkl. Teil EFH-Quartiere Privatstr Einzugsbereich überschneidet sich deutlich mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums sowie mit dem Einzugsbereich des Einzelstandortes Discountmarkt Ecke Hansastr., Barrierewirkung der Tramlinie Rüdickenstr.</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W1 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Anfahrt über Rüdickenstr. oder Wartenberger Str./Rotkamp Sehr begrenztes Parkplatzangebot/ aber ausreichend</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Rüdickenstr. Tram M5, M 17</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 2.400 m² VF, davon ca. 800 m² Nahversorgung (Netto-Discountmarkt, Schlecker, Lotto-Toto, Blumen), Tedi-Schnäppchenmarkt, Textilien,</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Gaststätte, Eiscafe, Reinigung, Änderungsschneiderei, Kiezfriseur, Fahrschule, Nagelstudio, Versicherungen, Ärzte, Physiotherapie, Sauna, EC-Automat...</p>
<p>Zentrenbewertung: Der Mühlengrund ist durch eine zu geringe Entfernung zum Stadtteilzentrum (350 m) und entsprechend geringe Rentabilität des Nahversorgungsangebots vorgeschädigt. Ca. 3.000 Einwohner (halber Einzugsbereich) haben eine geringere Entfernung zum dortigen vielseitigen Nahversorgungsangebot. Das NVZ weist ein vielfältiges Dienstleistungsangebot auf, der öffentliche Raum ist gestaltet, aber vernachlässigt. Die Aufenthaltsqualität ist gering.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Auf Grund der vielfältigen Angebote außerhalb des Einzelhandels sinnvolle Angebotskonzentration der Nahversorgung, aber zu geringe Rentabilität des Einzelhandels; bei mangelnder Tragfähigkeit eines kleinen Supermarktes/Discountmarktes angesichts der Erweiterung des Stadtteilzentrums: Erneuerung als kleine Shopzeile mit reduziertem Nahversorgungsspektrum anstreben (Spätkauf, Drogerie, Lotto-Toto, Bäcker etc.), Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls für Privatinvestition.</p>	

Zentrenpass 01-07 Nahversorgungszentrum Mühlengrund



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine Privatinvestitionen, städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST, ohne SB-Warenhaus Real bzw. Markt im NVZ Hansacenter, ohne Erweiterungsplanung Stadtteilzentrum: 3.368 m² VF/6.600 EW= 0,51 m² VF/EW

Vorhaben, die zenterschädlich sein könnten:

Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs, Angebotserweiterung für Nahversorgung im Stadtteilzentrum

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Abwägung zwischen Schutz dieses Zentrums und Entwicklung des Stadtteilzentrums

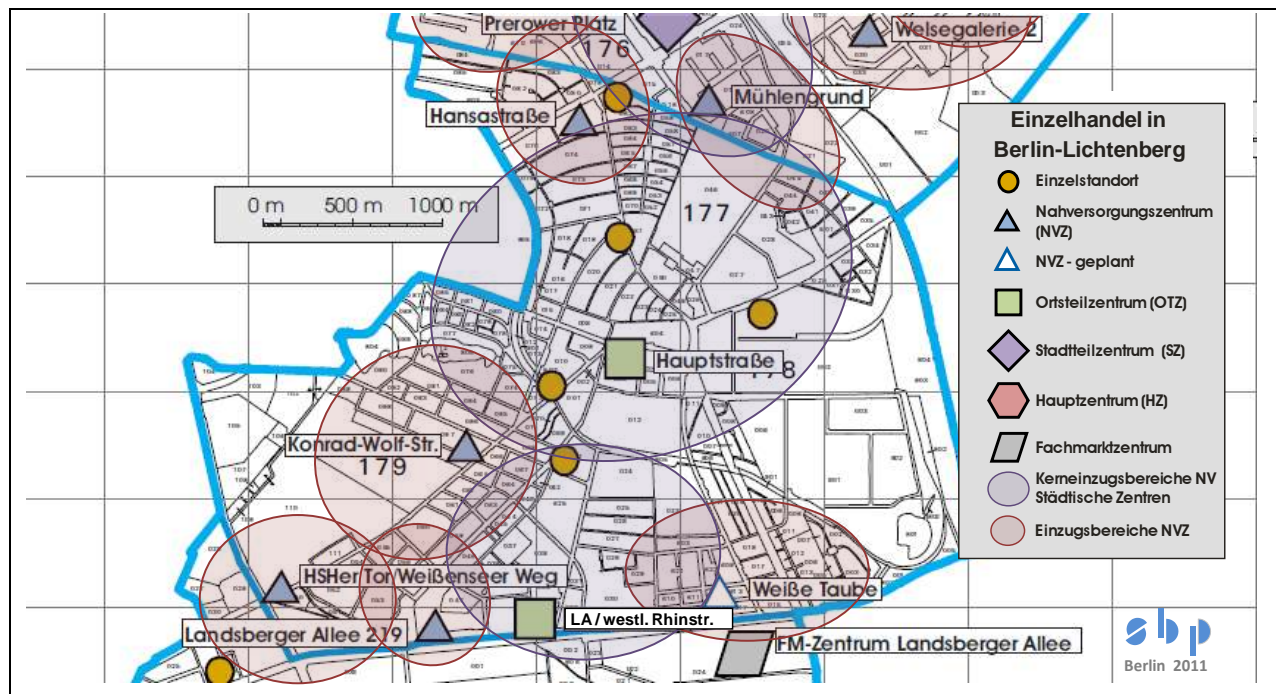
Sonstige Handlungsempfehlungen:

Einleitung eines B-Planverfahrens bei Neuplanung einer Shopzeile plus Dienstleistungen

Städtebauliche Aufwertung des Standortes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und als Impuls für private Ersatzinvestition mit Schwerpunkt reduzierte Nahversorgung und Dienstleistungen

5.2 Konzept Zentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd

Zentren und Einzelhandelsstandorte in Hohenschönhausen-Süd



Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd

Charakteristika:

- Heterogene Siedlungsstruktur mit Großsiedlungsbereichen, historisch erhaltenem Dorfkern Hohenschönhausen sowie Einfamilienhausgebieten nördlich der Landsberger Allee (angrenzend West: Panikow; Ost: Marzahn-Hellersdorf)
- Bisher relativ stabile Einwohnerentwicklung mit positivem Trend in den Einfamilienhausgebieten, teils geringe bis mittlere, teils leicht überdurchschnittliche Kaufkraft (Maßstab Berlin-Lichtenberg),
- Zuzug durch Neubauvorhaben Weiße Taube
- Zwei Ortsteilzentren (Landsberger Allee/westlich Rhinstraße, Hauptstr.) und vier im ZEK 2008 festgelegte Nahversorgungszentren, sieben Einzelstandorte (kleines Versorgungszentrum Große-Leege-Str, Discountmärkte, Fachmärkte)

Einwohner	2007	2010	Projektion 2015	
ZEK 2007	41.570		40.000	
ZEK 2010		41.798	41.650	

Kaufkraftvolumina	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZEK 2007	202,4 Mio €	113,4 Mio €	53,2 Mio €	35,8 Mio €
ZEK 2010	194,8 Mio €	108,9 Mio €	55,9 Mio €	30,0 Mio €

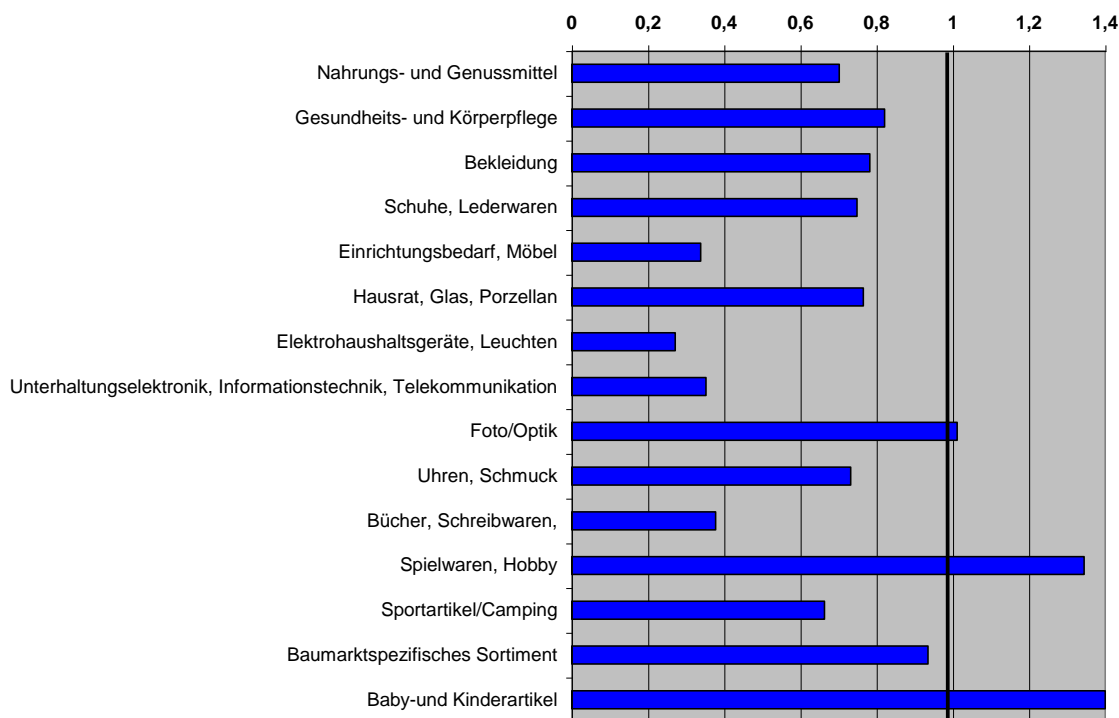
Verkaufsflächen	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	übrige Sortimente
ZEK 2007	49.590 m ²	20.480 m ²	29.110 m ²
ZEK 2010	44.920 m ²	17.240 m ²	27.680m ²

Verkaufsflächen je Einwohner	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung
ZEK 2007	1,19 m ² /EW	0,49 m ² /EW
ZEK 2010	1,07 m ² /EW	0,41 m ² /EW

Entwicklung Zentren und Einzelhandel 2007 bis 2010:

- Gesunkene Verkaufsflächenausstattung insbesondere für Nahversorgung;
- Rückgang des insgesamt niedrigen Kaufkraftzuflusses (vor allem durch Wegfall SB-Warenhaus Hansacenter);
- Zunahme des Kaufkraftabflusses - kaum Nahversorgung – verstärkt aber verschiedene Sortimentsgruppen (Zunahme Richtung Stadtteilzentrum, Hauptzentrum, alternative SB-Warenhäuser außerhalb des Bezirks, Zentrenbereiche der Stadt)
- Aufgabe des SB-Warenhauses Real im als NVZ festgelegten Hansacenter: Wegfall des Ankermieters
- Betriebsaufgabe des Discountmarktes Wartenberger Str.
- Neubau/Aufwertung Discountmarkt Degnerstr.
- Verminderung Leerstand NVZ Hohenschönhauser Tor durch neuen Einrichtungsfachmarkt
- Stabilisierung des zentralen Bereichs des NVZ Konrad-Wolf-Str. (wenig Fluktuation, Dienstleistungen)
- Erweiterung des Nahversorgungsangebots an der Großen-Leege-Str./ Bahnhofstr.(kein zentraler Versorgungsbereich)
- Konkretisierung der Erweiterungsplanung für das OTZ Hauptstr.(SB-Warenhaus), städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des OTZ Hauptstr.

Zentralitätskennziffer im MB 2 in 2010:



Quelle: sbp 2010

Gesamteinschätzung/ Konzeptansatz:

Der sehr heterogene Stadtteil mit insgesamt über 40.000 Einwohnern wird im mittelfristigen Bedarfssegment vorwiegend durch **zwei Ortsteilzentren** versorgt, von denen eines mit zwar 8.000 m² Nutzfläche nur ca. 2.700.m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche aufweist. Die größte Angebotskonzentration ist das OTZ Landsberger Allee/westlich Rheinstraße als ein kleines ECE-Shoppingcenter mit 7.500 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche zuzüglich weiterer Nutzflächen für Dienstleistungen und andere Nutzungen. Ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfssegment verteilen sich auf die historisch gewachsene Straßenzeile der Konrad-Wolf-Str. bzw. auf Fachmärkte wie das Spiele-Max und ein dänisches Bettenlager im NVZ Hohenschönhauser Tor, ein großer Baumarkt, ein Fliesenmarkt u.a.. Durch diese Struktur gibt es bei einigen Sortimenten eine hohe Zentralität bzw. eine höhere Kaufkraftbindung, bei anderen Angebotslücken. Sortimente, die einen großen Einzugsbereich erforderlich machen - wie Märkte der Unterhaltungselektronik - sind angesichts der Zentrenstruktur innerhalb dieses Mittelbereichs nicht realisierbar. Bis 2009 konnte ein Elektronikmarkt in der Landsberger Allee 358 (Mittelbereich Lichtenberg Nord) diese Nachfrage aus dem Mittelbereich mit abdecken. Die absatzwirtschaftlichen Spielräume aus diesem Mittelbereich für dieses Sortiment liegen bei 1.000 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, für Elektrogeräte und Lampen zusammen bei 600 bis 800 m² Verkaufsfläche je nach Flächenproduktivität. Angebotslücken sind auch im Sortiment Bücher und Schreibwaren sowie im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf zu verzeichnen. Auf Grund der begrenzten Einzugsbereiche der beiden Ortsteilzentren lassen sich die absatzwirtschaftlichen Spielräume – gemessen an einer Vollabdeckung des Nachfragepotenzials – bei den anderen zentrenrelevanten Sortimenten mit einer aktuell zu ermittelnden Zentralität zwischen 0,6 und über 0,7 kaum ausschöpfen, da abfließende Kaufkraft in übergeordnete Zentren einzukalkulieren ist.

Ziel sollte eine Stärkung des **OTZ Hauptstr.** sein, zumal hier Potenzialfläche zur Verfügung steht. Ein geplantes SB-Warenhaus an diesem Standort würde den Wegfall des SB-Warenhauses im Hansacenter aus Sicht des Mittelbereichs kompensieren und den Einzugsbereich des Ortsteilzentrums ausweiten. Bei Lebensmitteln würde im Mittelbereich eine Bindungsquote von deutlich über 80% erreicht, so dass mit

einem weiteren Nahversorgungszentrum an der Weißen Taube die realistisch im Mittelbereich zu haltende Nachfrage voll abgedeckt wird. Doch bei zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel wird laut Vorhabenplanung wenig zusätzliche Verkaufsfläche entstehen. Es sollten angesichts des sich ausweitenden Einzugsbereichs begrenzte Spielräume (in Shopgröße) für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Einrichtungsbedarf neben Bücher /Schreibwaren für die Weiterentwicklung des OTZ Hauptstr. ergänzend genutzt werden. Das auch vor dem Hintergrund der – abgesehen vom Sportmarkt - nicht weiter zunehmenden Verkaufsflächen im OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße.

Eine private Investition im Ortsteilzentrum Hauptstr. eröffnet die Möglichkeit, insgesamt die Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich weiter zu verbessern und die Nutzungsstrukturen auszuweiten. Neben den bisherigen Nutzungen sind weitere Dienstleistungs-, Fitness-, Freizeit- und Gesundheitsangebote empfehlenswert, um die Wohnqualität in diesem nördlichen Sektor des Mittelbereichs weiter zu erhöhen.

Das **Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße** soll aus bezirklicher Sicht durch eine flächenmäßige Erweiterung über die Landsberger Allee nach Süden (Mittelbereich Lichtenberg Nord) gestärkt werden. Nördlich der Landsberger Allee sind keine Potenzialflächen vorhanden. Ziel ist die Integration eines zu planenden Sondergebietes Sportfachmarkt (vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-56VE), der sicher stellt, dass nur die entsprechenden Warengruppen angeboten werden können. Ein großflächiger Fachmarkt (4.800 m²Verkaufsfläche) wird Warengruppen der Sortimente Sport/Camping, Schuhe (Sportschuhe) und Bekleidung (Sportbekleidung) mit einem überregionalen Einzugsbereich anbieten. Damit könnte sich die Anziehungskraft des Ortsteilzentrums etwas erhöhen und die vorhandenen Angebote des Zentrums gestärkt werden. Das ist insoweit sinnvoll, da zum einen die Entwicklungskontingente des Mittelbereichs angesichts der zentralen Lage des OTZ Hauptstr. im Mittelbereich sowie der dortigen Entwicklungsoptionen im OTZ Hauptstr. ausgeschöpft werden sollen und zum anderen, da angesichts der Größenordnung der zu entwickelnden Fachmarkttagglomeration an der Landsberger Allee 358 bis 364, des Angebots zentrenrelevanter Sortimente am IKEA-Standort sowie möglicher Ansiedlungskonzepte an der Weißen Taube ein zukünftiger Umsatzabzug aus dem OTZ nicht auszuschließen ist. Mit der Stärkung des OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße, der Limitierung des Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten im Fachmarktzentrum bei maximal 10% sowie Abstimmungen der Angebotsstrukturen an der Weißen Taube kann bei differierenden Branchenstrukturen auch ein gegenteiliger Effekt erreicht werden: es können Koppel- oder Kombinationseinkäufe angeregt werden. Diese Chance ist nicht über zu bewerten, sollte aber genutzt werden. Die Verträglichkeit eines Sportfachmarktes an diesem Standort – Planvariante A wird angestrebt: 4.800 m²-4.900 m² Verkaufsfläche - wurde in einem Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen (Umsatzabzüge bei Ankermietern anderer Zentren unter 5%). Da diese Überlegungen der gesamtstädtischen Planung entgegen stehen, sind sie nicht Gegenstand des ZEK. Jedoch werden sie im Rahmen weiterer Untersuchungen gemäß StEP Zentren 3, S.33 zu prüfen sein. Dazu gehört eine Konzeption für die südliche Landsberger Allee, die auch sichert, dass die Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP B-B eingehalten werden.

Spielräume sind im Mittelbereich 2 zum Status quo für die nicht zentrenrelevanten Sortimente insbesondere im Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf (bis 6.000 m² Verkaufsfläche) zu verzeichnen, die allerdings durch das Angebot von IKEA und evtl. weiteren Fachmärkten auf der geplanten Fachmarkttagglomeration südlich der Landsberger Allee kurz- bis mittelfristig ausgeschöpft werden.

Nahversorgung

Das am nördlichen Rand des Mittelbereichs gelegene **NVZ Hansacenter**, das nur 400 m vom Stadtteilzentrum entfernt liegt, hat zwischenzeitlich mit der Betriebsaufgabe des SB-Warenhauses die Nahversorgungsfunktion verloren. Die Wiederansiedlung eines SB-Warenhauses ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unwahrscheinlich und an diesem Standort suboptimal. Erstrebenswert ist ein NVZ, das den Ausstattungskriterien gemäß AV Zentrenkonzepte 4.2.3 entspricht, wobei angesichts des gering verdichteten Nahbereichs ein mittelgroßer Vollversorger mit entsprechenden Ergänzungsangeboten des Einzelhandels und vor allem auch der Dienstleistungen zu empfehlen ist. Die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel mit

zentrenrelevantem Kernsortiment widerspricht den Steuerungsgrundsätzen (vergleiche AV Zentrenkonzepte 3.2.1). Schädigende Auswirkungen durch Beschränkung der Entwicklungsoptionen des Stadtteilzentrums können nicht ausgeschlossen werden.

Die deutlich höhere Wohndichte südlich der Konrad-Wolf-Str. rechtfertigt die Festlegung von drei bis vier Nahversorgungszentren (neben dem OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße). Das **NVZ Konrad-Wolf-Str.** (Einzugsbereich ca. 7.500 EW), das mit einer Vielzahl an Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen neben dem vorwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandel aufwarten kann, belebt als Straßen- und Laufmeile den zentralen Teil des Mittelbereichs. Das **NVZ Hohenschönhauser Tor** (Einzugsbereich ca. 5.700 EW) weist neben dem Einzelhandel der Nahversorgung und den Fachmärkten nur wenig zusätzliche Dienstleistungsangebote auf, ist aber mit seiner Lage am Verkehrsknoten und nahe der dicht besiedelten Quartiere westlich des Weißenseer Wegs als Nahversorgungszentrum festzulegen. Das **NVZ Landsberger Allee 219** mit nur knapp über 1.000 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, aber fast allen Nutzungsgruppen eines Nahversorgungszentrums (Einzugsbereich ca. 6.500 EW) ergänzt die Versorgung zwischen dem Weißenseer Weg und dem Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße an der Landsberger Allee.

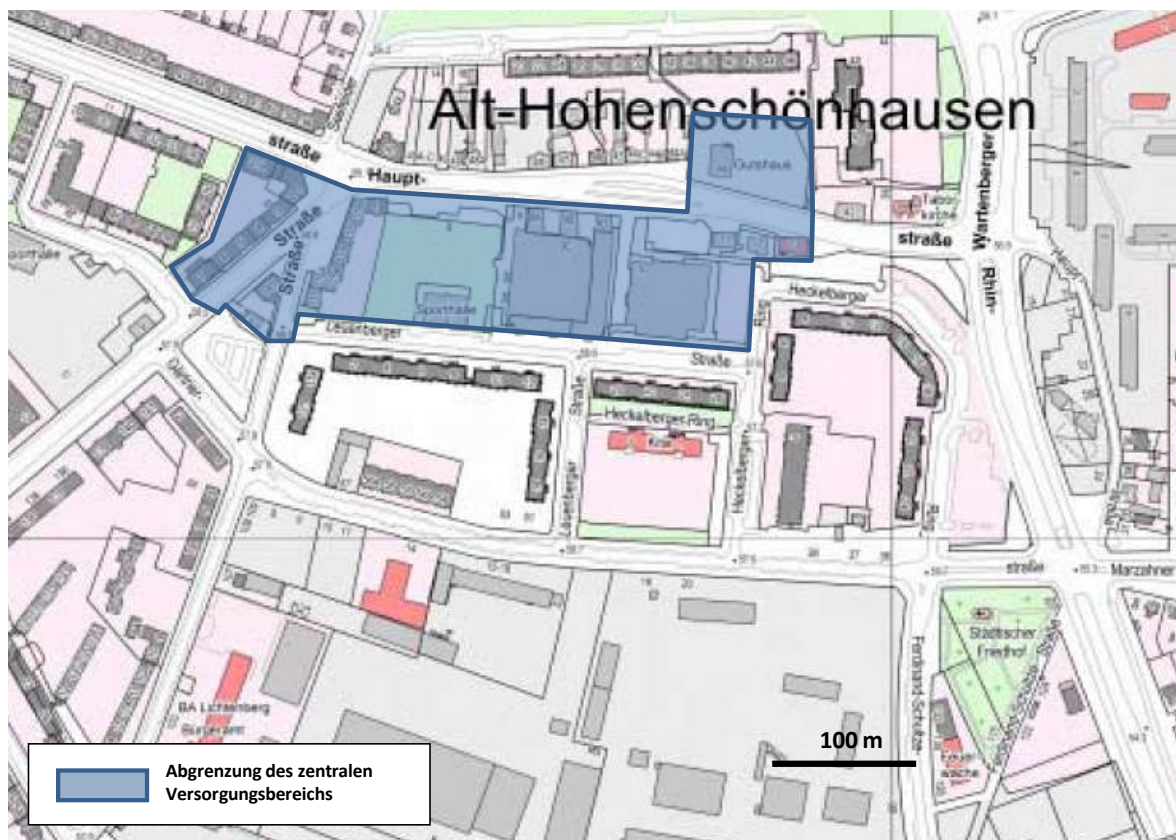
Die gewachsenen Quartiere im Wohngebiet Weiße Taube mit Entfernungen zum nächsten Zentrum bzw. Nahversorgungsangebot – dem OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße – von 800 m bis 1000 m erzeugen einen in Zukunft noch weiter zunehmenden Nachfragedruck hinsichtlich eines eigenen kleinen Nahversorgungszentrums (Einzugsbereich bis 6.800 EW), das Teil der Neuinvestitionen im B-Plan-Gebiet XXII-3a sein könnte.

Entwicklungsziele:

- Aufwertung und Stärkung des OTZ Hauptstr. zur Verbesserung der Versorgungsvielfalt in den Quartieren nördlich der Konrad-Wolf-Str./Hauptstr. bis Falkenberger Chaussee/nördlich der Bahnhofstr.: Ausweitung der Verkaufsfläche bis 7.000 m² VF
- Schutz des OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße angesichts des Zuwachses an Einzelhandelsangeboten im zentrenrelevanten Warenssegment nördlich und südlich der Landsberger Allee (Weiße Taube, Fachmarkttagglomeration, IKEA) durch Erweiterung des Einzugsbereichs (überregionales Angebot des Fachmarktes, Koppelkäufe)
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für die Neubauquartiere „Weiße Taube“ sowie für die EFH-Gebiete westl. und östl. der Rhinstr. zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung/Schutz vor nahversorgungsrelevanten Ansiedlungen in der Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee
- Ausschluss weiterer Streuangebote im gesamten Mittelbereich
- Förderung einer qualitativen Aufwertung des Nahversorgungszentrums Hohenschönhauser Tor mit der Zielsetzung eines abgerundeten Angebots Einzelhandel/Dienstleistungen/Freizeit sowie höherer Aufenthaltsqualität (Vermittlung der Ziele zur Entwicklung von NVZ an die Eigentümer, Abstimmungen zur Außengestaltung)

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-08 Ortsteilzentrum Hauptstr.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Zweigeschossiges Shoppingcenter mit Außenorientierung im Erdgeschoss als Neubau zur Ergänzung/Ersatz eines ehemaligen Nahversorgungszentrums mit leer stehender Halle (Vorhabenplanung SB-Warenhaus)</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung:</p> <p>Im Zentrumsbereich (ehemalige Kaufhalle)</p>
<p>Einzugsbereich: maximal 16.400 EW (Hansastr./ Privatstr. 1/S-Bhf. Gehrenseestr. /nördl. Gewerbegebiet Marzahner Str./Rhinstr. /Orankestr./Freienwalder Str. /Große-Leege-Str.)</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNF: Gemischte Baufläche M2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt Hauptstr. bzw. Gärtnerstr./ Leuenberger Str., Stellplatzkonzept liegt vor</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M5, 27 Bus 256,</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: IST</p> <p>2.700 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 2.000 m² Nahversorgung (Kaisers Vollsortimenter, Aldi-Discountmarkt, Rossmann, Apotheke, Getränkemarkt, Obst/Gemüse, Blumen), 370 m² Bekleidung, mind. 1 Leerstand</p> <p>lebhafter Wochenmarkt, vor allem Non-Food</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>4 gastronomische Einrichtungen, Friseur, Nagelstudio, Änderungsschneiderei, Reinigung, Poststelle/Paketshop, Reisebüro, Ärzte, Rechtsanwälte, Lohnsteuerhilfebüro, Nachhilfe, Computerschule, Kosmetik, Sparkasse Ecke Hauptstr., Einrichtung Tagespflege</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Als Ortsteilzentrum bisher zu geringe Einzelhandelsattraktivität; zu geringe Angebotsvielfalt insbes. im Non-Food-Bereich; zu geringe Anziehungskraft; suboptimale Zuwegung und Stellplatzsituation; teilweise Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist erfolgt; weiterer Bedarf mit Erweiterungsinvestition.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Bauvorhaben SB-Warenhaus mit kleiner Mall und Shops bzw. Fußgängerdurchwegung zum Centerbereich planungsrechtlich genehmigt – Chance zur Stärkung/Aufwertung des OTZ</p> <p>Mit dem Bauvorhaben wird das OTZ gestärkt, der Orientierungswert von 5.000 m² VF wird überschritten: es werden 6.400 bis 6.600 m² Verkaufsflächen nutzbar; auf Grund des sich ausweitenden Einzugsbereichs kann der Orientierungswert für das OTZ somit bei 7.000 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche fixiert werden.</p> <p>Durch Wegfall des SB-Warenhauses Real im Einzugsbereich (am Rand des Einzugsbereichs) sind Spielräume für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln entstanden, die für die Stärkung des OTZ's nutzbar werden.</p> <p>Angesichts des – für das OTZ sinnvollen - Einzugsbereichs von über 16.000 Einwohnern werden die Spielräume für rentabel zu betreibende Angebote von Lebensmittelmärkten mit dem Vorhaben mehr als ausgeschöpft.</p>	

Zentrenpass 02-08 Ortsteilzentrum Hauptstr.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Bauvorhaben mit 3.845 m² VF, davon 3.040 m² SB-Warenhaus, 354 m² Konzessionäre, 288 m² Mall, 165 m² Shops

Erhöhung der VF-Ausstattung im OTZ auf bis zu ca. 6.600 m², davon mind. 4.500 m² Nahversorgung, davon bis 3.300-3.500 m² Lebensmittel

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST: 7.755 m² VF (ganz oder anteilig)/16.400 EW= **0,47 m² VF/EW**

Mit Planvorhaben *SB-Warenhaus* (Teil Nahversorgung)

9.955 m² VF/16.400 EW=**0,61 m² VF** (der Einzugsbereich erweitert sich bis zur Landsberger Allee um ca. 25.000 Einwohner: dann andere Bezugsbasis notwendig)

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

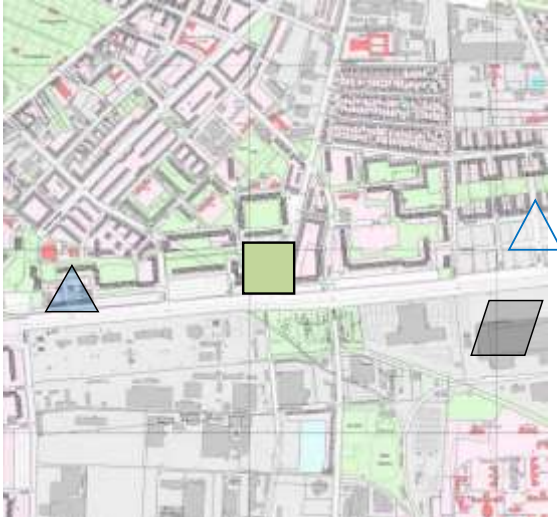
Wiedernutzung der Räumlichkeiten Hansacenter mit hohem Angebotsumfang Nahrungs- und Genussmittel; Ansiedlung Discountmarkt Gärtnerstr. 8-11; Ansiedlung Discountmarkt Hauptstr. 19-24

Besondere Schutzmaßnahmen:

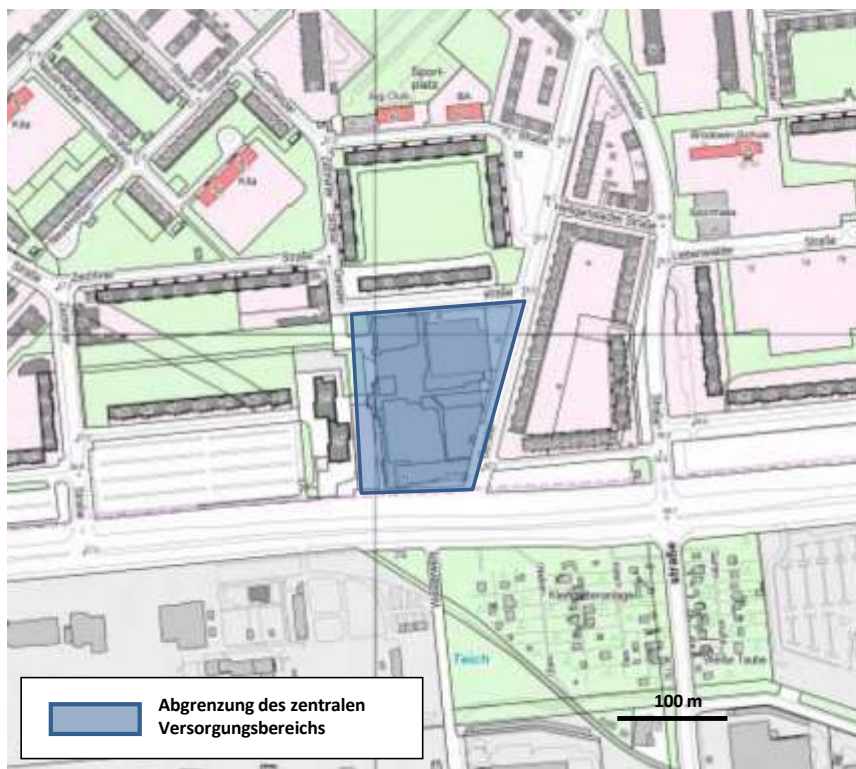
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Nutzung des Bauvorhabens für städtebauliche Aufwertung /Verbesserung Zuwegung/weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrenbereich

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-09 Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>ECE-Shoppingcenter mit Ladenpassagen im Erdgeschoss als Ersatz eines ehemaligen Wohngebietszentrums/ plus Ärzte- und Bürohaus (OG)</p> <p>Potenzialfläche: Fläche ehemaliges Zwischenpumpwerk südlich der Landsberger Allee als Arrondierung zu prüfen</p>
<p>Einzugsbereich: als OTZ bis 21.000 EW (südl. Konrad-Wolf-Str. bis östl. Rhinstr. – nördlich 1.000 m, westlich/östlich 1.500 m), (Neubau Weiße Taube und Berücksichtigung der Bewohner östl. der Rhinstr.), Verkleinerung des EB der Nahversorgung durch NVZ Weiße Taube (Überschneidungen)</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W2 Einzelhandelssymbol</p> <p>Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt Genslerstr.</p> <p>Tiefgarage</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M6, 16</p> <p>Bus 256,</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>7.450 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 3.860 m² Nahversorgung (Kaisers Vollsortimenter, Aldi-Discountmarkt, Rossmann, Apotheke, 2 Bäcker, Fleischer, Obst/Gemüse, Süßwaren, Tchibo, Woolworth, Mc Paper, Bücher, Blumen), 1.900 m²VF Bekleidung, 965 m² Schuhe, u.a.</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>2 gastronomische Einrichtungen, Friseur, Theaterkasse, Schlüsseldienst, Änderungsatelier, Reinigung, Postdienste, Reisebüro, Sparkasse, Norisbank, EC-Automat, Steuerbüro, Zeitarbeitsfirma, Ärzte, Physiotherapie, Rechtsanwaltskanzlei, Münz- und Kartentelefon</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Optimiertes Ortsteilzentrum mit breitem Branchenmix und ausreichenden Dienstleistungsangeboten, Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich (abgetrennt), gut angenommen</p> <p>OTZ wird sich zukünftig gegen neue Einzelhandelsnutzungen östlich des Arendswegs sowie südlich der Landsberger Allee (zentrenrelevante Randsortimente der geplanten Fachmärkte) behaupten müssen; bei gegenwärtigem Branchenmix geringe Konkurrenz durch zentrenrelevante Randsortimente bei IKEA zu erwarten.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Bestandserhaltung/Stärkung der Angebote nördlich der Landsberger Allee bei einem Orientierungswert von 7.500 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche zuzüglich 4.900 m² Verkaufsfläche für Sportfachmarkt: Orientierungswert neu: 12.500 m² Verkaufsfläche</p>	

Zentrenpass 02-09 Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Landsberger Allee 230: Zwischenpumpwerk/ östlicher Bereich: Sondergebiet für Freizeit/Kultur/Gastronomie sowie Sportfachmarkt mit Außenspielfeldern für Volleyball, Hockey, Fußball etc.

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben der Nahversorgung im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST (Wegfall Rewe LA 358): 8.210 m² VF (ganz oder anteilig)/21.000 EW= 0,39 m² VF/EW

positiver Vorbescheid für Discountmarkt LA 360

Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:

SB-Warenhaus südlich der Landsberger Allee (auch unter 4000 m²), Branchenmix vergleichbarer zentrenrelevanter Sortimente östlich des Arendsweg, „zu großes“ Nahversorgungszentrum Schalkauer Str., neue Streuangebote im Einzugsbereich


Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB
 Abwägung/Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben nördlich und südlich der Landsberger Allee bis Rhinstr. /Themarer Str.

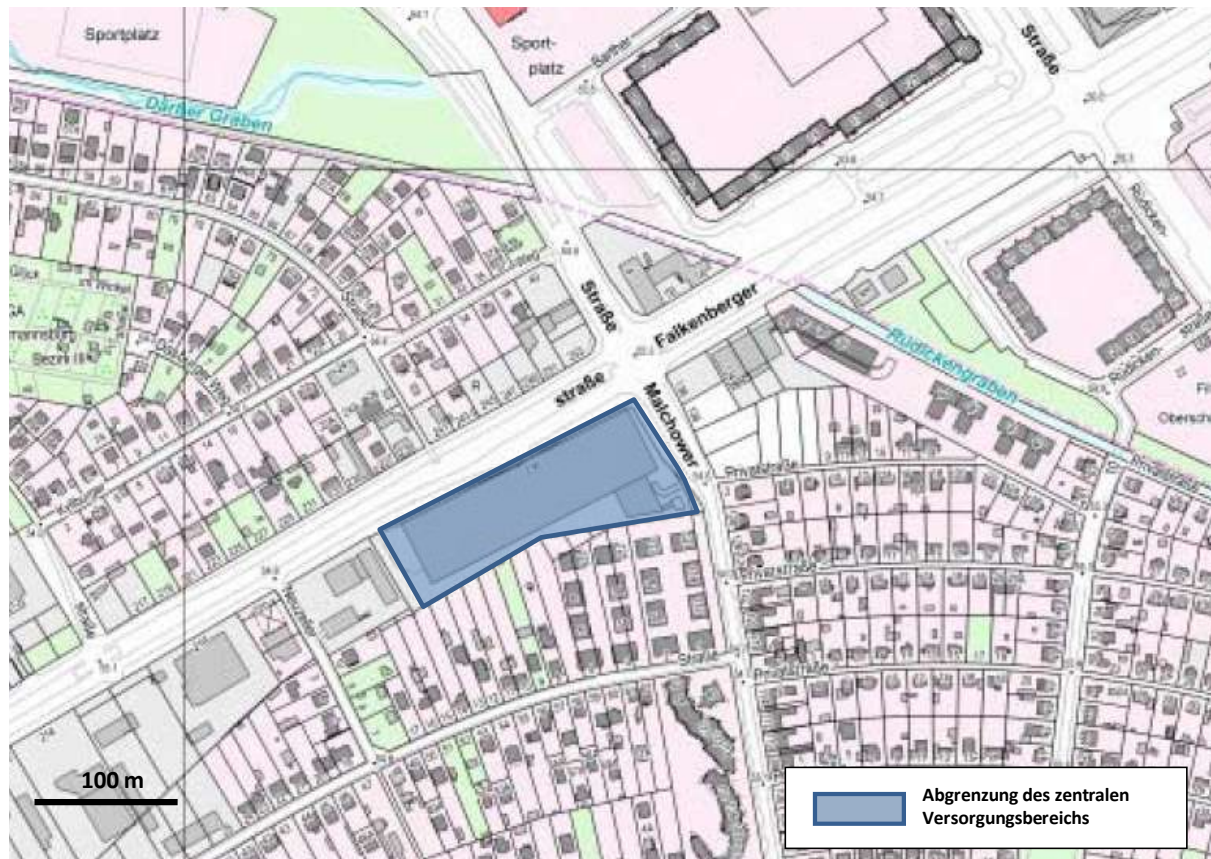
Sonstige Handlungsempfehlungen:

Die Erweiterungsoption ist in einer gutachterlichen Untersuchung zu klären. Die bezirkliche Zielsetzung ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 11-56 VE und 11-55 dargelegt.

Abstimmung mit Projekt im Zwischenpumpwerk für Kunst/Freizeit und Gastronomie – Gewährleistung einer städtebaulichen Anbindung an das OTZ

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-10 Nahversorgungszentrum Hansacenter	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Shoppingcenter Hansastr.</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bisher (SB-Warenhaus) ca. 14.000 EW (Darßer Str., Barther Pfuhl, Zingster Str., Suermondstr./Hauptstr.)/ NVZ: südlich nur bis Tamseler Str.: 8.000 EW</p> <p>Überschneidung mit EB Lindencenter, Discountmärkte Lidl Falkenberger Chaussee, Netto Degner Str., Lidl Gehrenseestr., Hauptstr.</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Hansastr. Parkgarage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: Tram M4 Buslinien 893, 256</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: Oktober 2010: Aufgabe SB-Warenhaus Real, 1.800 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, überwiegend Textilien (kein Lebensmittelmarkt)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Bistro, Imbiss, Friseur, Bowlingbahn, Fitnessstudio, Sonnenstudio</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Mit Aufgabe des SB-Warenhauses entfällt zwischenzeitlich die Nahversorgungsfunktion dieses Standortes, der mit geringer Entfernung zum Stadtteilzentrum (400 m) räumlich ungünstig positioniert ist /zu hohes VF-potenzial (10.000 m²)</p> <p>Geschlossenes Center mit integrierter Parkgarage; in den zwei unteren Ebenen Einzelhandel möglich: zur Zeit untergenutzt und nicht zu bewerten; relativ gering besiedelter Nahbereich (ca. 4.000 EW); als NVZ Einzugsbereich mit großen Überschneidungen bis zur Barther Str erweiterbar: 6.000 bis 8.000 EW (bis max. 2.000 m² Nahversorgung tragfähig); Vollausnutzung der Flächen für Einzelhandel würde überregionalen Einzugsbereich erfordern und in Konkurrenz zu den Entwicklungszielen des SZ treten.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Wenn der Bestandsschutz erloschen ist: Wiederbelebung als NVZ mit zentrentypischer Ausstattung und ohne großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel als Entwicklungsziel (Ziel der bezirklichen Zentrenentwicklung und gemäß Steuerungsgrundlagen des Landes Berlin: vergleiche AV Zentrenkonzepte 4.2.3 und auch 3.2.1))</p>	

Zentrenpass 02-10 Nahversorgungszentrum Hansacenter



Vorhaben/Planungen Stand 2010: offen

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich (Annahme: Nahversorgung ca. 2.000 m² VF im NVZ mit EB ca. 7.000 EW): = 3.630 m² VF/7.000 EW = **0,52 m²/EW**

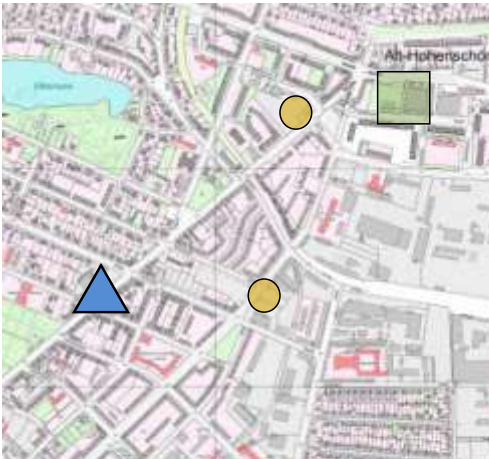
Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung einer zentrentypischen Ausstattung sowie von Nutzungsalternativen außerhalb der Nahversorgung, Abstimmung mit den Entwicklungszielen des Stadtteilzentrums/ Prüfung schädigender Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-11 Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Str.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Zentraler Teil einer historisch gewachsenen Ladenzeile über ca. 390 m mit großflächigem Lebensmittelmarkt</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich ca. 7.500 (bis 9.000) EW (Obersee-/Waldowstr., Bahnhofstr., Große-Leege-Str (südl. bis Strausberger Str.), Konrad-Wolfstr. bis Simon-Bolivar-Str.</p> <p>Überschneidung mit EB Standort Große-Leege-Str. Lidl Discountmarkt, Getränkemarkt, Netto-Discountmarkt Konrad-Wolf-Str. Nord., NVZ Landsberger Allee 219, leicht OZT Landsberger Allee/westlich Rhinstraße</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34, B-Planentwurf XXII-43b Orankestr./Konrad-Wolf-Str./Roedernstr., noch offen B-Plan XXII-34 Manetstr./Konrad-Wolf-Str./ Orankestr./Scharnweberstr. : Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt Konrad-Wolf-Str. /Orankestr., Stellplatzanlage am Rewe-Supermarkt, Netto Werneuchener Str.</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M5 Buslinien 256 (200m)</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>2.600 m² einzelhandelsrelevante VF davon 2.100 m² Nahversorgung (Rewe-Supermarkt, Netto-Discountmarkt, Bäcker, Obst/Gemüse, Fleischer, Lotto-Toto, Lebensmittel, Blumen), angrenzend vereinzelt weiterer Ladeneinzelhandel bis Berkenbrücker Steig und Richtung Hauptstr.</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>3 gastronomische Einrichtungen, 2x Friseur, Kosmetik, Solarium, Commerzbank, Versicherungen, Textilreinigung, Fahrschule, Reisebüro, kreatives Basteln, angrenzend weitere Angebote: Versicherungen, Galerie, Gastronomische Einrichtungen, Maßschneiderei, Friseur, Kosmetik, Sportmarketing etc.</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Seit 2008 ist eine Stabilisierung der Nutzungen im Zentrenbereich – mit Schwerpunkt auf Nahversorgung und Dienstleistungen - zu beobachten. Die 2008 erreichte hohe Dichte mit Lebensmittelmärkten im Einzugsbereich ist unverändert. Der Einzelstandort Große Leege-Str. (400 m Fußweg vom Rewemarkt Konrad-Wolf-Str.) hat eine Erweiterung des Angebotsspektrums sowie eine gestalterische Aufwertung erfahren, so dass der Druck auf das NVZ leicht gewachsen ist. Die für ein NVZ erreichte Angebotsvielfalt – auch ergänzt durch die angrenzenden Ladennutzungen – insbesondere für Dienstleistungen - sichert eine ausreichende Kundenfrequenz.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Erhaltung des Status quo, zur Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Einzugsbereich sowie zur Erhaltung des historisch gewachsenen Straßenensembles.</p>	

Zentrenpass 02-11 Nahversorgungszentrum Konrad-Wolf-Str.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: angrenzend Wohnbauprojekt mit ca. 140 WE (ehemalige Schokoladenfabrik)

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich (7.500 EW): 3.475 m² VF(ganz oder anteilig)/7.500 EW= **0,46 m² VF/EW**

Mit Einwohnerzuwachs ca. 300 EW: 0,445 m² VF/EW

Vorhaben, die zenterschädlich sein könnten:

Ausweitung des Angebotspektrums Einzelhandel und Dienstleistungen Freienwalder Str./Große-Leege-Str./Bahnhofstr. (GE-Gebiet festgesetzt ohne EH auszu-schließen, B-Plan XXII-37),

Neue Streuangebote (Lebensmittelmärkte auch kleiner 800 m² VF) im weiteren Einzugsbereich bis 800 m, z.B. Ansiedlung Discountmarkt Gärtnerstr. 8-11;

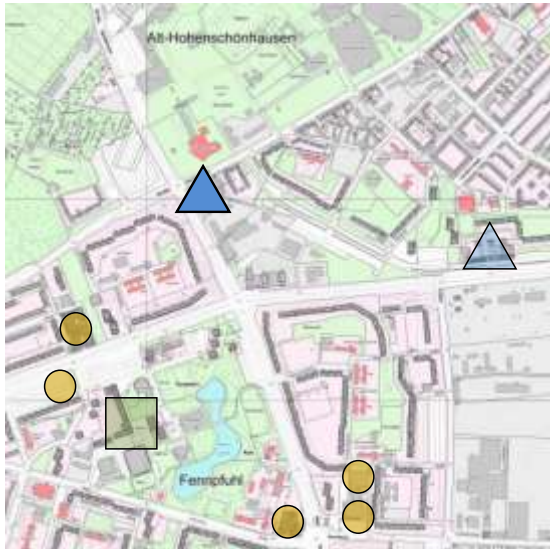
Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB, Verhinderung weiterer Einzelhandelsansiedlungen Große-Leege-Str. mit §15 BauNVO

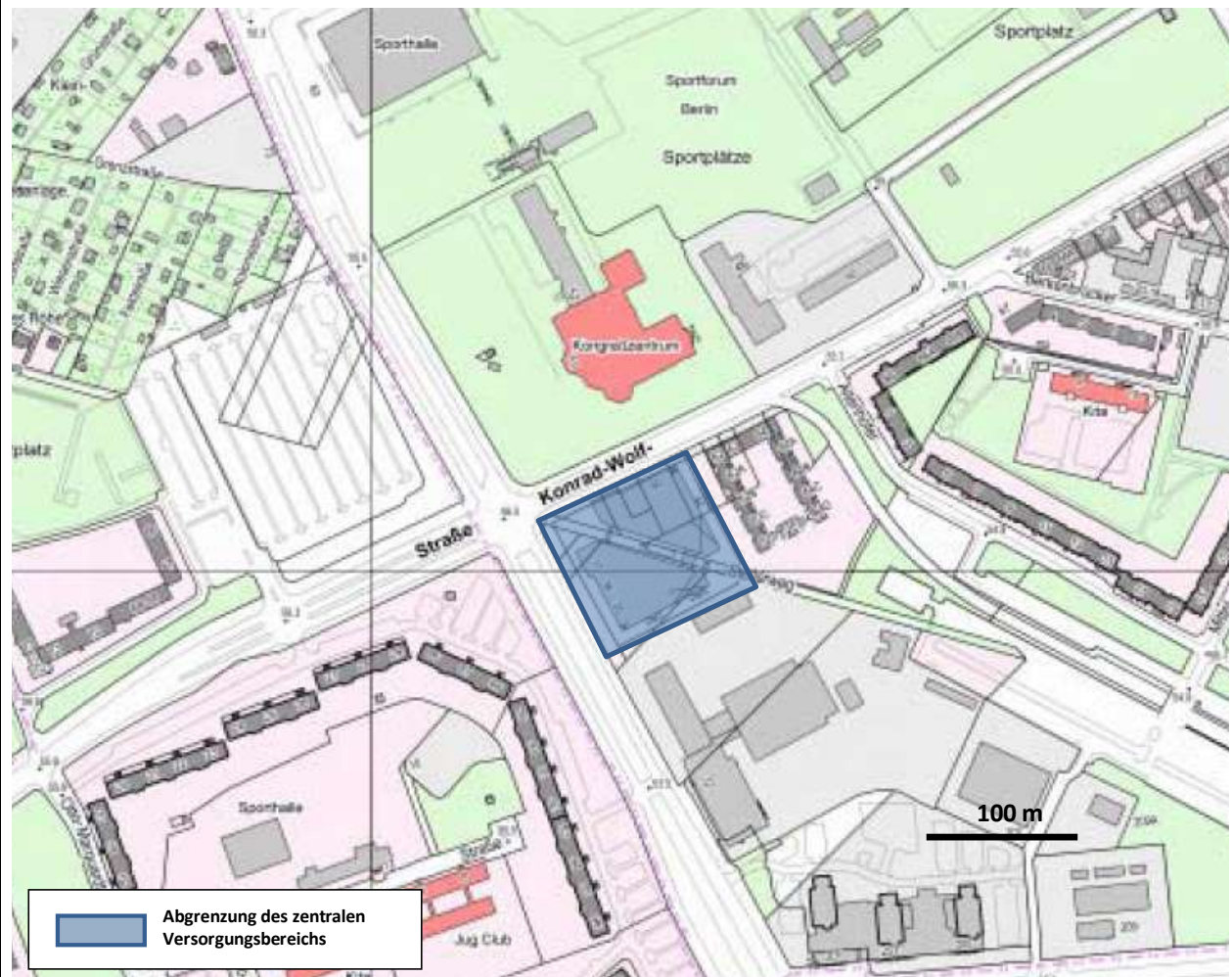
Berücksichtigung bei Festsetzungen B-Pläne XXII-20, XXII-22, XXII-24

Sonstige Handlungsempfehlungen:

keine

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-12 Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Geschäfts- und Bürohaus / Einzelhandel UG / EG / teilweise OG</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich ca. 5.700 EW für Nahversorgung</p> <p>Berkenbrücker Steig/ Mittelstr./Landsberger Allee/ Otto-Marquardtstr./nördl. Quartiere Hohenschönhauser Str.</p> <p>Überschneidung mit EB Standort Castello, Discountmarkt Netto Paul-Junius-Str. sowie NVZ Landsberger Allee 219,</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: gemischte Baufläche M2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34,</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt Konrad-Wolf-Str, Weißenseer Weg, integrierte Parkplatzetage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M5, M6, M13, 16 Umsteigeknoten</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>8.000 m² einzelhandelsrelevante VF, dazu Leerstandsflächen</p> <p>davon 2.100 m² Nahversorgung (Garant Verbrauchermarkt Bäcker, Apotheke, Tabakbörse), Fachmarkt Spiele Max (Sortimentsmix Baby/Kinder/Spiele), Dänisches Bettenlager, Kik-Textilmarkt, Multishop</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Postdienstleistungen, Gastronomische Einrichtungen</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Mit Fachmärkten kein reines Nahversorgungszentrum, aber stabile Wohngebietsfunktionen durch Lage am Umsteigeknoten, besonders für Lichtenberg Nord trotz Verkehrsbarriere, aber Nahversorgung auf zusätzliche Kunden der Fachmärkte angewiesen, nur minimale Ergänzungsangebote Dienstleistungen vorhanden, geringe Aufenthaltsqualität.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Ergänzung der wohngebietstypischen Angebote sowie höhere Aufenthaltsqualität würde Attraktivität für den nahen Einzugsbereich erhöhen</p>	

Zentrenpass 02-12 Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor



Vorhaben/Planungen Stand 2010: angrenzend Wohnbauprojekt mit ca. 140 WE (ehemalige Schokoladenfabrik)

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich (5.700 EW): 2.900 m² VF(ganz oder anteilig)/5.700 EW

= **0,51 m² VF/EW** Verträglichkeit durch Pendler (Umsteigeknoten) und Fachmarktkunden überregionaler EB)

Vorhaben, die zenterschädlich sein könnten:

Neue Streuangebote (Lebensmittelmärkte auch kleiner 800 m² VF) innerhalb des Einzugsbereichs

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB,

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Außenbereich des NVZ

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-13 Nahversorgungszentrum Landsberger Allee 219	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Ladenzeile im Block zuzüglich eines Discountmarktes</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: ca. 6.500 EW (Altenhofer Str./ Mittelstr./südl. Konrad-Wolf-Str./ Zechliner Str.) Überschneidung mit EB OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße, NVZ Hohenschönhauser Tor und NVZ Konrad-Wolf-Str.</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34,</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Zechliner Str./Landsberger Allee, wenig Parkplätze,</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: Haltepunkt Tram M6, 16</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 1.030 m² einzelhandelsrelevante VF Nahversorgung (Netto-Discountmarkt, Schlecker, Bäcker, Fleischer, Lot-to-Toto, Blumen)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Gastronomische Einrichtungen, Reisebüro, Friseur, Physiotherapie, Reinigung, Fahrschule</p>
<p>Zentrenbewertung: Kleines funktionales Nahversorgungszentrum als Ergänzung zum OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße (Entfernung: 520 m), gute fußläufige Versorgungsmöglichkeit für dichte Wohnbebauung im Umfeld, ausreichend.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Sicherung des Status quo (1.100 m² VF)</p>	

Zentrenpass 02-13 Nahversorgungszentrum Landsberger Allee 219



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich (6.500 EW): 2.120 m² VF(ganz oder anteilig)/6.500 EW

= 0,33 m² VF/EW (durch Anziehungskraft des nahen OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße keine Spielräume)

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Neue Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 Bau GB,

Sonstige Handlungsempfehlungen:

keine

Mittelbereich/Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd	
Zentrenpass 02-14 Plankonzept Nahversorgungszentrum Weiße Taube	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Option: Einzelhandelsgeschoss/Ladenzeile in Wohn- oder Bürohaus Schalkauer Str.</p> <p>Verkaufsfläche für Nutzung Einzelhandel (2010): ca. 2.500 m² gemäß B-Plan XXII-3a, auf MK 1.2/ MK 1.3</p>
<p>Einzugsbereich ca. 6.000 EW, leicht wachsend bis evtl. 6.500 –6.800 EW (Joachimsthaler Str., Lichtenauer Str., bis östl. Rhinstr.)</p> <p>Überschneidung mit EB Landsberger Allee/westlich Rhinstraße, Anziehungskraft des OTZ Hauptstr. mit (zukünftig) SB-Warenhaus</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W2 B-Plan XXII-3a.</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt Schalkauer Str./ Landsberger Allee (Verkehrerschließung bei Umsetzung eines Vorhabens)</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M6, 16</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>Planempfehlung: 2.500 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche für Nahversorgung, davon z.B.</p> <p>1 Vollsortimenter 1.200 m², Drogeriemarkt, Bäcker, Fleischer, Obst/Gemüse, Apotheke, Lotto-Toto/Zeitungen, Blumen, evtl. Haushaltswaren)</p> <p>5.000 m² Verkaufsflächen insgesamt MK 1.2/MK1.3; MK2.2/MK2.3 (4x 1.250 m² möglich)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Planempfehlung: Gastronomische Einrichtungen, Club, Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Reinigung, Änderungsschneiderei, usw.</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Umsetzung des Zentrums würde die Versorgung der Einwohner östlich des Arendswegs spürbar verbessern, Lage in der zweiten Reihe der Neubebauung (MK 1.2/MK 1.3 B-Plan XXII-3a) als Nahversorgungszentrum für Einwohner vorteilhafter als direkt an der Landsberger Allee, sonst auch MK 2.2 /MK 2.3 an Landsberger Allee als Standort denkbar.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Umsetzung des Teils für Nahversorgungszentrum räumlich konzentriert mit wohngebietstypischen Nutzungen mit bis zu 2.500 m² Nutzflächen/ Verkaufsflächen, davon ein Vollsortimenter (ein Lebensmittelmarkt)</p>	

Zentrenpass 02-14 Planprojekt Nahversorgungszentrum Weiße Taube



Vorhaben/Planungen Stand 2010: bisher kein Vorhaben für B-Plan XXII-3a MK 1.2/1.3/2.2/2.3 (mit großflächigem Einzelhandel bis jeweils 1.250 m² möglich)

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich (6.000 EW): ca. 2.900 m² VF(ganz oder anteilig)/6.000 EW

= **0,48 m² VF/EW** bzw. zukünftig 2.900 m² VF/6.800 EW = 0,43 m²VF/EW

Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:

weitere Streuangebote (Lebensmittelmärkte) innerhalb des Einzugsbereichs

Besondere Schutzmaßnahmen:

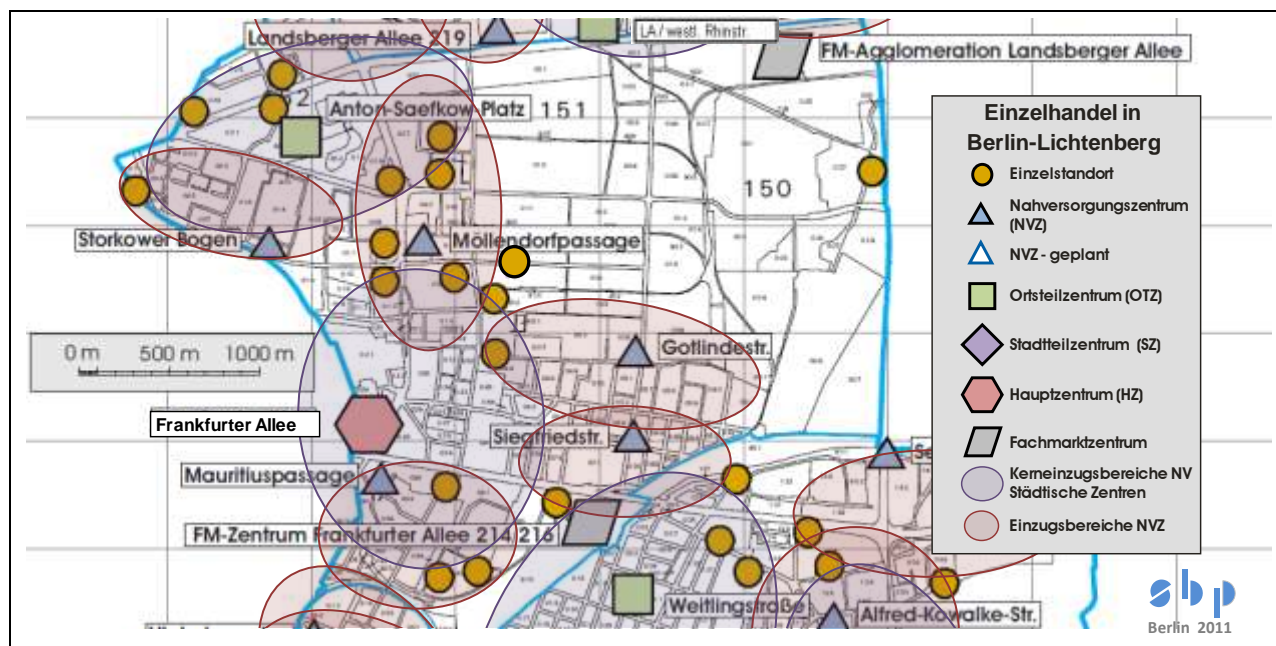
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten bzw. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB (nördlich/südl. Landsberger Allee bis OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße)

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Abstimmung mit potenziellem Investor

5.3 Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Nord

Zentren und Einzelhandelsstandorte in Lichtenberg Nord



Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord

Charakteristika:

- Zentraler Mittelbereich des Bezirks zwischen den Ost-West-Radialen Landsberger Allee und Frankfurter Allee bzw. S-Bahn-Schleife Buchberger Str.
- Heterogene Siedlungsstruktur aus Großsiedlungsbereich (Fennpfuhl, S-Bahn-Schleife Frankfurter Allee Süd) sowie Altbauquartieren nördlich Frankfurter Allee/Möllendorfstr./Siegfriedstr.
- Stabile Einwohnerentwicklung (leicht negativ im Fennpfuhl), im Fennpfuhl relativ hoher Anteil älterer Einwohner, wenig Kinder
- niedrige/mittlere Kaufkraft
- Hauptzentrum Frankfurter Allee, OTZ Anton-Saefkow-Platz, fünf Nahversorgungszentren (drei mit Vorschädigungen), 17 Einzelstandorte (kleine Versorgungszentren, Discount- und Supermärkte)
- Große (geplante) Fachmarkttagglomeration: IKEA-Einrichtungshaus eröffnet, kleines Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/ Frankfurter Allee geplant

Einwohner	2007	2010	Projektion 2015	
ZEK 2007	62.755		63.000	
ZEK 2010		62.781	63.836	

Kaufkraftvolumina	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZEK 2007	302,6 Mio €	169,4 Mio €	79,6 Mio €	53,5 Mio €
ZEK 2010	294,7 Mio €	163,4 Mio €	84,8 Mio €	46,5 Mio €

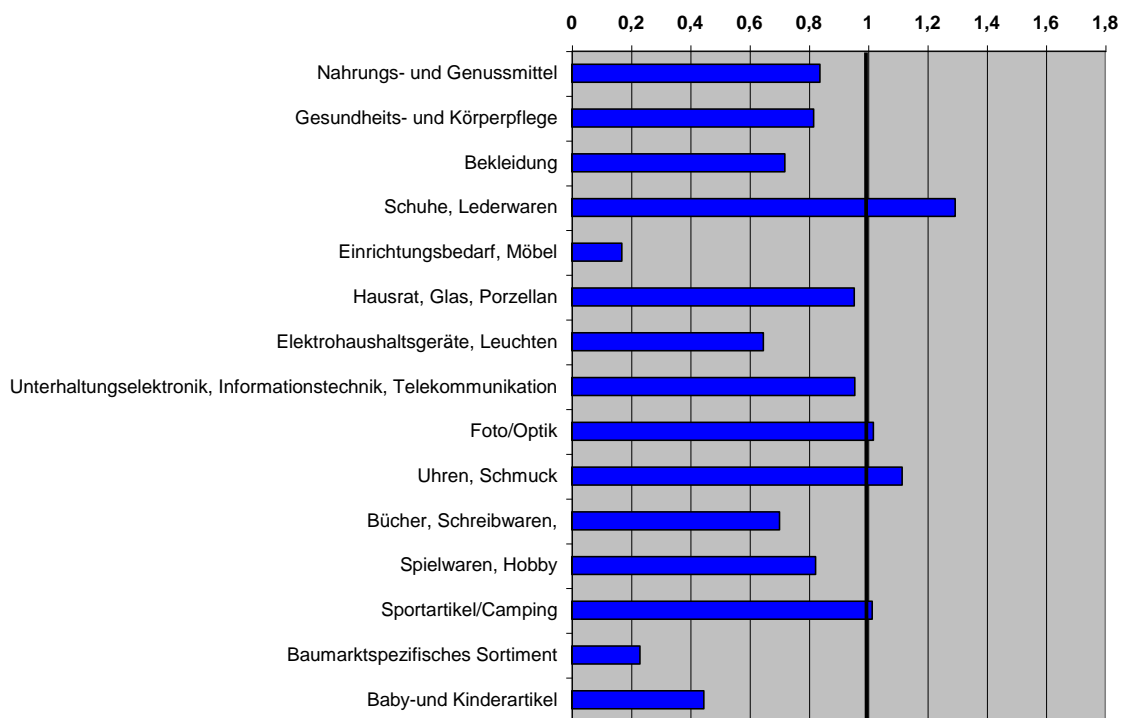
Verkaufsflächen	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	übrige Sortimente
ZEK 2007	72.080 m ²	30.783 m ²	41.297 m ²
ZEK 2010	77.923 m ²	33.598 m ²	45.525 m ²

Verkaufsflächen je Einwohner	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung
ZEK 2007	1,14 m ² /EW	0,49 m ² /EW
ZEK 2010	1,24 m ² /EW	0,53 m ² /EW

Entwicklung Zentren und Einzelhandel 2007 bis 2010:

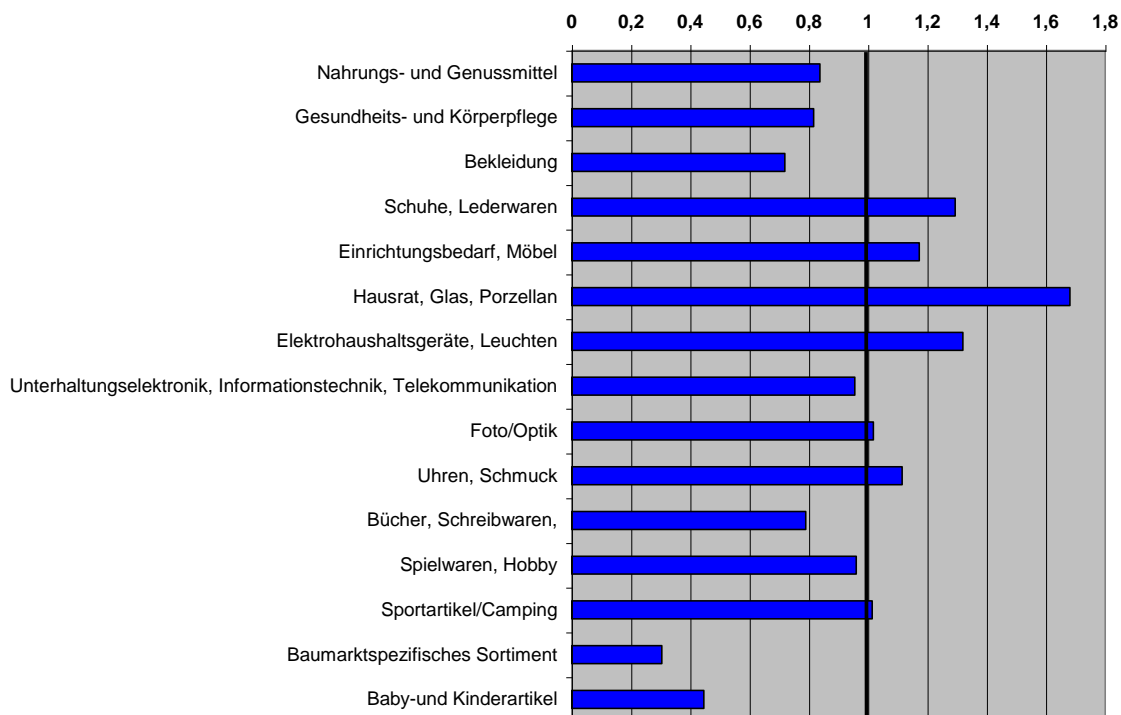
- Vorrübergehend deutlicher Rückgang der Verkaufsflächenausstattung durch Maßnahmen Landsberger Allee 358 (Betriebsaufgabe Baumarkt, Elektronikmarkt, Schuhmarkt, Möbelmarkt, Supermarkt)
- Bauvorhaben IKEA LA 364 beendet/Eröffnung Dezember 2010 (Zuwachs um 21.000 m², davon 6.600 m² zentrenrelevante Randsortimente, weitere 5.000 m² VF nichtzentrumrelevante Sortimente beantragt)
- Kleinräumig weitere Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgung über das vertragliche Maß hinaus (durch Discountmarkt Netto Franz-Jacob-Str./Landsberger Allee 174, drei in Planung/Bau befindliche Discountmärkte Bernhard-Bästlein-Str. und Ruschestr.)
- Landsberger Allee 358/362: Vorhaben Bau und Gartenmarkt im Bau, Discountmarkt geplant
- Vorhaben Wiedernutzung von einem Geschoss des ehemaligen Warenhauses für Einzelhandel sowie Ersatzneubau Supermarkt Anton-Saefkow-Platz begonnen/ Städtebauliche Aufwertung Anton-Saefkow-Platz
- Erweiterung NVZ Gotlindestr. durch Neubau Discountmarkt Siegfriedstr. erfolgt
- Wiedernutzung des aufgegebenen Standortes Discountmarkt Rüdigerstr. 75 durch kleinen Lebensmittelmarkt (ERweiterung NVZ Siegfriedstr.)

Zentralitätskennziffer im MB3 in 2010 (ohne IKEA)



Quelle: sbp

Zentralitätskennziffer im MB3 in 2010: (mit IKEA)



Quelle: sbp

Gesamteinschätzung/Konzeptansatz:

Die relativ hohe Zentralität bei Sortimenten außerhalb der Nahversorgung gegenüber anderen Mittelbereichen im Bezirk resultiert neben dem gerade neu eröffneten IKEA-Angebot vor allem aus dem **Ringcenter II/III (Hauptzentrum Frankfurter Allee)**, das Teile der Angebotskonzentration westlich und östlich des S- und U-Bahnhofs Frankfurter Allee umfasst. Dabei ist die Abgrenzung gegenüber den westlicher gelegenen Teilen des Hauptzentrums rein administrativ. Das gesamte Angebot an der Frankfurter Allee westlich und östlich des S-Bahnhofs fungiert als ein gut zu erreichendes sehr urbanes Zentrum für die Einwohner dieses Mittelbereichs. Erweiterungen auf der ausgewiesenen Potenzialfläche östlich der Möllendorffstr. können das Einzelhandelsangebot erweitern, alternative Nutzungen zur Qualifizierung des Hauptzentrums sind ein gleichwertiges Szenario. Die starke Position dieses Zentrums hat bisher die Optionen für das **Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz** eingeschränkt, vor allem da dessen südlicher Einzugsbereich reduziert wird. Hinzu kommt die versteckte Lage und ungünstige Zuwegung zu diesem Ortsteilzentrum. Außerhalb der umfangreich angebotenen Nahversorgung konnten sich seit über 10 Jahren nur Angebote über wenige Hundert m² Verkaufsfläche erhalten. Allerdings gibt es hier ein breites Angebot von Dienstleistungen und Freizeitangeboten, die dieses Ortsteilzentrum auszeichnen. Umfangreiche städtebauliche Investitionen haben die Aufenthaltsqualität schrittweise verbessert. Die anstehende Neuinvestition und die Erneuerung und Umnutzung des ehemaligen Warenhauses passen sich den Rahmenbedingungen dieses Zentrums an. Die Ausweitung von Verkaufsfläche für Angebote außerhalb der Nahversorgung bleibt angemessen begrenzt.

Zentrenrelevante Sortimente (ohne Nahversorgung) werden darüber hinaus in Nahversorgungszentren oder an Einzelstandorten wie z.B. im Castello in der Landsberger Allee oder im City-Center am Roedernplatz in geringen Größenordnungen angeboten. Eine weitere Ausdünnung dieser Angebote zugunsten Nahversorgung oder Dienstleistungen bzw. auch Leerständen ist kaum noch möglich. Im City-Point-Center gab es überraschend eine größere Neuansiedlung (Woolworth).

Ein geplanter großflächiger **Sportmarkt** auf einem Grundstück des ehemaligen Zwischenpumpwerkes an der Landsberger Allee verträgt sich insoweit mit den bezirklichen Zielen, da seine direkte Angrenzung an das Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße (siehe Zentrenpass 02-09) eine Chance eröffnet, das OTZ Landsberger Allee/westlich Rhinstraße gegenüber den zu erwartenden weiteren Angeboten zentrenrelevanter Sortimente an den östlich gelegenen Fachmarktstandorten der Landsberger Allee zu stärken. Gemäß StEP Zentren 3, S. 33 besteht für den Bereich aus gesamtstädtischer Sicht Konzeptionsbedarf, weshalb im Rahmen des ZEK keine Festlegungen möglich sind.

Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Da die Entwicklung der Fachmarktzentren nicht Gegenstand des ZEK ist, siehe Pässe zu den Fachmarktzentren im Anhang.

Das fertiggestellte **IKEA-Einrichtungshaus** bietet auf knapp 14.000 m² Verkaufsfläche Möbel an, darüber hinaus Kunstgewerbe, Bilder, Kunstgegenstände, Glas, Porzellan, Küchenbedarf, Haushaltswaren, Elektroklein- und -küchengroßgeräte, Beleuchtung, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Tischwaren, Gardinenzubehör, Teppiche, Pflanzen, Spielwaren und Waren aus dem Sortiment Baubedarf. Somit werden große Angebotslücken bei zentrenrelevanten Sortimenten im Mittelbereich und darüber hinaus verringert. Es gibt kaum Überschneidungen mit den Angeboten der umliegenden Zentren.

Der Mittelbereich ist mit seinen durchgehenden Verkehrsradien und -tangentialen angesichts seiner zentralen Lage im Bezirk am ehesten geeignet, die Angebotsdefizite innerhalb des Bezirks in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten abzubauen, da er sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung mit PKW und ÖPNV gut erreichbar ist. Die notwendigen größeren Einzugsbereiche werden durch die Lage an den Verkehrsradien Landsberger Allee und Frankfurter Allee ermöglicht (Ausdehnung in westlicher und östlicher Richtung).

Das **geplante Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214/216** bietet mit 10.650 m² geplanter Verkaufsfläche (12.000 m² laut B-Planentwurf möglich) für den Einzelhandel eine begrenzte Größenordnung für Fachmarktangebote mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten. Ziel ist ein Fachmarktzentrum, das ergänzend freizeit- sowie fitnessorientierte Nutzungen einschließt. Dieser bezirklichen Zielsetzung steht die gesamtstädtische Planung entgegen.

Die seit längerem **geplante und mit großen Teilflächen seit kurzem angebotswirksame Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee** wird in ihrer Abgrenzung/Größenordnung und Ausrichtung den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Sie umfasst die Grundstücke 358 bis 364. Für die Grundstücke 360 bis 364 sind die Entwicklungsziele durch die B-Pläne festgelegt. Für das Grundstück 358 werden 2011 die Planungsziele überprüft und aktualisiert. Gemäß Tragfähigkeitsbetrachtungen hinsichtlich der Nachfrage nach Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment aus dem Bezirk Lichtenberg wird unter Berücksichtigung des Fachmarktzentrums in der Frankfurter Allee sowie möglicher Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Stadtteilzentrum Prerower Platz das bezirkliche Entwicklungsziel für die Fachmarkttagglomeration bei 70.000 m² VF gesehen. Es wird gemäß StEP Zentren 3 eine gesamtstädtische Untersuchung zu Fachmarktstandorten/Fachmarkttagglomerationen erfolgen. Insoweit ist die Entwicklung der gesonderten Fachmarktstandorte hier nicht Gegenstand des ZEK.

Großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten inklusive SB-Warenhäuser sollten an diesem Standort gänzlich ausgeschlossen werden, da der notwendige Umfang der Verkaufsflächen der zuzulassenden zentrenrelevanten Randsortimente in den Fachmärkten am Standort eine beträchtliche Größenordnung erreichen kann, die zentrale Versorgungsbereiche des Bezirks bedroht. Nach LEP B-B sollen innerhalb zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zudem nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Das entspricht der Notwendigkeit, dass das Verhältnis zwischen den Verkaufsflächen der vorhandenen bezirklichen Zentren und den sich insgesamt ergebenden Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in Fachmarkttagglomerationen gewahrt bleiben muss. Angebote der Nahversorgung, wozu auch die lebensmittlastigen großflächigen SB-Warenhäuser gehören, sollen zu deren Stärkung auf die ausgewiesenen Zentren orientiert werden – z.B. auf das Ortsteilzentrum Hauptstr..

Nach Umsetzung des IKEA-Einrichtungshauses mit 21.000 m², davon 6.600 m² zentrenrelevante Sortimente auf dem Grundstück 364, ist an diesem Standort noch eine Erweiterung um 5.000 m² VF für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

Mit der Aufstellung des B-Planes 11-43 wird das Planungsziel: Sondergebiet Möbel-, Bau, Gartenmarkt für das Grundstück 360/362 verfolgt. Damit wird die Ausrichtung auf nichtzentrenrelevante Kernsortimente gesichert. Es existiert ein positiv beschiedener Bauvorbescheid aus 2008 über 24.500 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Kernsortimente Bau und Möbel, 2.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente und 1.200 m² Verkaufsfläche Lebensmittel in einem Discountmarkt. Anfragen für die alternative Ansiedlung eines SB-Warenhauses über 8.800 m² Verkaufsfläche wurden gemäß der bezirklichen Ziele, des Landesrechts sowie nachgewiesener schädlicher Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im nahen Einzugsgebiet negativ beschieden. Widerspruch wurde auch gegen einen Antrag zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 5.000 m² Verkaufsfläche eingelegt. Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses an diesem Standort wird vom Bezirk als unverträglich eingeschätzt. Das B-Plan-Verfahren 11-43 wird weiter vorangetrieben.

Nahversorgung

In dem Mittelbereich Lichtenberg Nord spiegelt sich eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgung in einer Zentralität beispielsweise bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,84 wider, wobei auch in diesem Mittelbereich der Kaufkraftabfluss höher anzusetzen ist als der Kaufkraftzufluss. Zur Sicherung einer umfassenderen Nahversorgung wurden neben den beiden hierarchisch übergeordneten Zentren ge-

mäß Lage, Einzugsbereich und Bestandssituation 2007 5 Nahversorgungszentren festgelegt, siehe folgende Ausführungen. Vier dieser Nahversorgungszentren waren jedoch schon 2007 durch die Dichte der Angebote an Einzelstandorten im nahen Einzugsbereich sowie der geringen Nachfrage für Angebote außerhalb der Nahversorgung an diesen Standorten bedroht (NVZ Möllendorffpassage, NVZ Storkower Bogen, NVZ Mauritiuskirchcenter, NVZ Siegfriedstr.). Es gab eine hohe Fluktuation bei den Anbietern. 2010 erscheinen – außer NVZ Möllendorffpassage - die Nahversorgungszentren stabilisiert. Eine zukünftige erneute Destabilisierung ist vor allem für die Quartiere im **Fennpfuhl** (bis zur Ruschestr, Bornitzstr.) zu befürchten. Eine weitere Verdichtung von Angeboten in den Einzugsbereichen ist noch nicht oder erst seit kurzem wirksam geworden. Eine solche Verdichtung muss für den Einzugsbereich des **NVZ Storkower Bogen** (vor allem SB-Warenhaus Kaufland in der Hermann-Blankenstein-Str.) sowie des **NVZ Möllendorffpassage** (weiterer Discountmarkt Roedernplatz, Discountmarkt Ruschestr., ein weiterer musste auf Grund der Rechtslage vor Inkrafttreten des ZEK in der Ruschestr. genehmigt werden) und auch für das direkte Umfeld des Ortsteilzentrums (Discountmarkt) konstatiert werden. Beide Nahversorgungszentren sind hochgradig gefährdet. Die disperse und dichte Angebotsstruktur einzelner Märkte und Ladenkonzentrationen im Fennpfuhl steht einer langfristig stabilen Entwicklung des **Ortsteilzentrums Anton-Saefkow-Platz** sowie ergänzender Nahversorgungszentren entgegen. Die Abwägung zugunsten einer Stärkung der Nahversorgung im Ortsteilzentrum ist eine notwendige Gegenreaktion, um wenigstens das Ortsteilzentrum zukünftig besser zu positionieren. Allerdings ist mit den bisherigen Vorhaben für Verkaufsflächen in Lebensmittelmärkten das verträgliche Kontingent - mehr als ausgeschöpft. Betriebsaufgaben an alternativen Standorten im Einzugsbereich sind nicht auszuschließen. Weitere Ansiedlungen von Discountmärkten an Einzelstandorten im Fennpfuhl bis Scheffel-/Bornitzstr. sind generell zu verhindern.

Im **NVZ Gotlindestr.** wurde die Verkaufsfläche für Nahversorgung weiter ausgeweitet, womit sich die Versorgung für die Einwohner östlich der Ruschestr./ südlich der Bornitzstr. bis zum Zentralfriedhof verbesserte. Das Zentrum ist zu funktional und hat keine Aufenthaltsqualität, hier ergibt sich ein Handlungsbedarf. Das historisch gewachsene **NVZ Siegfriedstr.** – ca. 600 bis 700m weiter südlich gelegen - ergänzt dieses Zentrum. Es hat in der nahen Rüdigerstr. einen kleinen Lebensmittelmarkt sowie mehrere kleine Angebote aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und weitere typische Angebote eines NVZ, es liegt verkehrsgünstig am ÖPNV-Umsteigeknoten und wird entsprechend vor allem fußläufig frequentiert. Die Verwurzelung im Quartier trägt wesentlich zur Wohnqualität bei und macht die Angebotskonzentration als zentralen Versorgungsbereich (NVZ) schützenswert. Trotz Vorschädigung und Fluktuation bei Anbietern wird das Zentrum angenommen. Auf Grund der geringen Größenordnung und der Lage des Lebensmittelmarktes (Rüdigerstr.) soll jedoch im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsrahmenplans für dieses Gebiet geprüft werden, den Standort gegebenenfalls perspektivisch zum Nahversorgungsstandort herabzustufen.

Südlich der Frankfurter Allee und südlich des genannten Quartiers erstreckt sich ein – durch die Bahnschleife - relativ abgeschottetes dicht besiedeltes Wohngebiet, in dem ein Vollversorger, zwei Discountmärkte sowie ein kleines Nahversorgungszentrum eine hohe Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten anbieten. Ein Teil der Kaufkraft wird zusätzlich durch das Hauptzentrum Frankfurter Allee mit einem SB-Warenhaus, einem Aldi-Markt und attraktiven Spezialangeboten aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel absorbiert. Im Süden gibt es eine kurze Entfernung zum Victoriacenter mit einem weiteren SB-Warenhaus, so dass es keine Spielräume für eine zusätzliche Nahversorgung gibt. Das **Nahversorgungszentrum Mauritiuskirchcenter** bietet als einziger Standort im Wohngebiet eine Kombination von Angeboten der Nahversorgung bzw. von Dienstleistungen, die über das Angebot einzelner Lebensmittelmärkte deutlich hinaus gehen, so dass es für die Wohnqualität im Quartier unverzichtbar ist und als zentraler Versorgungsbereich geschützt werden soll. Geplante Vorhaben zur Ausweitung von Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte innerhalb dieses Quartiers (Coppistr.) sind zentrenschädigend.

Entwicklungsziele:

- Weitere Stärkung des Hauptzentrums durch Abrundung der Nutzungsstruktur (Erschließung der Potenzialfläche Frankfurter Allee 135 für zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Nahversorgung (Grundstücksgröße ca. 3.000 m²) denkbar / Konzentration des Einzelhandels an den Verkehrsachsen
- *verträgliche* Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Warensortimenten außerhalb der Nahversorgung im **Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz** sowie Abrundungen der städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen/ Verkehrslenkungsmaßnahmen im Zuge der Bauvorhaben – Ziel: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Sortimenten außerhalb der Nahversorgung
- jegliche Verhinderung der Neuansiedlung von weiteren Discountmärkten an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Verhinderung von städtebaulichen Missständen und fortgesetzter Schädigung von Nahversorgungszentren (Storkower Bogen, Möllendorffpassage, Mauritiuspassage) sowie des OTZ Anton-Saefkow-Platz

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-15 Hauptzentrum Frankfurter Allee	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Räumliche Konzentration öffentlicher/sonstiger Einrichtungen (Gesundheit, Kultur u.a.) und Einzelhandel mit Shoppingcenter über 4 Geschosse</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: Frankfurter Allee 135</p>
<p>Einzugsbereich: östliches Stadtgebiet Berlin</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M1 /Einzelhandelskonzentration B-Plan XVII-25, Ringcenter II/III Kerngebiet/öffentliche Verkehrsfläche Aufstellung B-Plan 11-1 (Einstellung geplant)</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Möllendorffstr./Frankfurter Allee, Parkhaus (1.600 Stellplätze)</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: U5, Ringbahn, Tram M13, 16 Bus 240</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: Ringcenter 2/3: 24.000 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 7.400 m² Nahversorgung inkl. Bücher, Zoohandlung (SB-Warenhaus Real, Discountmarkt Aldi, Diverses), Medimax, Galeria Kaufhof, ca. 5.000 m² VF Bekleidung</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Im Ringcenter 2/3: 6 gastronomische Einrichtungen, Friseur, Schuh- und Schlüsseldienst, Reisebüro, Finanzdienstleistungen, Geldautomat, Nagelstudio u.a., im Zentrenbereich: Gesundheitsdienstleistungen, Kindertheater/Kulturangebote, Verwaltung, soziale Einrichtungen, Gastronomie u.a.</p>
<p>Zentrenbewertung: Das östlich der Bahnlinie gelegene Zentrum ist Teil eines größeren Zentrumsbereichs, der sich westlich der S-Bahnführung an der Frankfurter Allee entlang zieht. Das Angebotsspektrum ermöglicht eine Eigenständigkeit hinsichtlich der Funktion. Es entfaltet ausreichend Anziehungskraft und wird gut angenommen. Die Integration der bebaubaren Flächen (FA 135) östlich der Möllendorffstr. in das Zentrum ist bisher nicht erfolgt. Eine ergänzende Einzelhandelsnutzung ist denkbar, aber keine Bedingung für eine bessere Versorgung. So verbleiben Spielräume für die Entwicklung bzw. Erhaltung der Ortsteilzentren (Anton-Saefkow-Platz, Weitlingstr.) . Die Einzelhandelsflächen in der Möllendorffstr./Nebenstr. (Zentrenbereich) sind für die funktionale Integration des Ortsteils in die Zentrenfunktionen von Bedeutung, hier ist teilweise weiterer städtebaulicher Aufwertungsbedarf erkennbar.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Der Einzugsbereich rechtfertigt zusätzliche Einzelhandelsnutzungen: angesichts der Gravitationskraft für den Bezirk Lichtenberg Begrenzung der Erweiterung auf maximal 10.000 m² VF: Orientierungswert: 32.000 –34.000 m² VF. Ziel ist vor allem die Erhaltung des Status quo bei weiterer Stärkung der bisher begrenzt attraktiven Ortsteilzentren.</p>	

Zentrenpass 03-15 Hauptzentrum Frankfurter Allee



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/ EW noch verträglich
 hier nicht sinnvoll

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Keine bekannt

Besondere Schutzmaßnahmen:

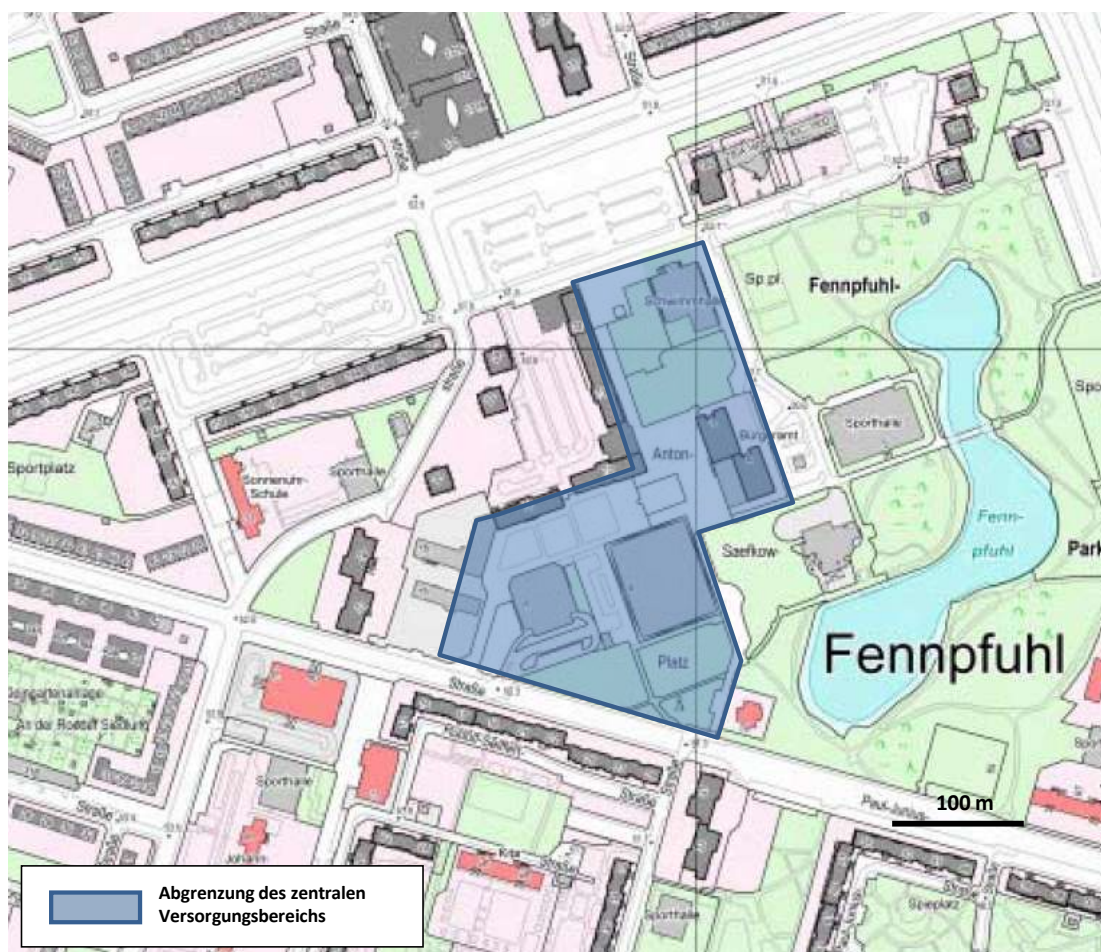
Keine

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von Akteursnetzwerken aus dem Quartier /Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Möllendorffstr./Nebenstr.

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-16 Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Räumlich integriertes Zentrum aus offener Ladenpassage/ Supermarkt und ehemaliges Warenhaus (bisher ungenutzt)</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: Im Zentrumsbereich (Warenhaus)</p>
<p>Einzugsbereich: als OTZ ca. 30.900 EW (nördlich: Hohenschönhauser Str./ südlich Storkower Str./ Scheffelstr./ Bornitzstr./ östlich Vulkan-/Ruschestr., teilweise bis 1.000m EB direkte Nahversorgung: Vulkanstr./Herzbergstr./Paul-Junius-Str/ Storkowerstr. (Überschneidungen)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Landsberger Allee/ Franz-Jacob-Str. bzw. Karl-Lade-Str., Stellplätze Landsberger Allee, für Neubauvorhaben Stellplatzkonzept (Bereich Karl-Lade-Str.)</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Tram M8</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: IST 3.900 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 2.600 m² Nahversorgung (Rewe Vollsortimenter, Norma-Discountmarkt, Drogeriemarkt, Lotto-Toto, Blumen) kleiner Wochenmarkt vor dem Rewemarkt, vor allem Non-Food</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Bibliothek, Solarium, Schwimmbad, ambulantes Wohnen, 3 gastronomische Einrichtungen, Friseur, Kosmetik, Sparkasse, Personaldienstleistungen, Fußballmuseum, Kundencenter Howoge, Versicherungen, Bestattungen, Billard, Standesamt, Spielplatz, Grünzug/Parkbereich, Gesundheitsdienstleistungen</p>
<p>Zentrenbewertung: Gewachsenes Ortsteilzentrum mittig im Wohngebiet (Großsiedlungscharakter) in versteckter Lage, Zuwegung suboptimal und bedarf Verkehrslenkungsinformationen; Bürgerengagement; größere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im Außenbereich erfolgt bzw. laufend, ehemaliges Warenhaus mit zu geringer Anziehungskraft bzw. zu kleinem Einzugsbereich lange leerstehend, nach „Ausdünnung“ wenig Einzelhandel außerhalb der Nahversorgung, vielfältiges Angebot im Leistungsspektrum Dienstleistungen/Freizeit/Kultur/Gesundheit.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Bauvorhaben mit Neubau Vollsortimenter und Erneuerung des EG des Warenhauses für Einzelhandel in Planung bzw. begonnen; Chance zur Stärkung/Aufwertung des OTZ ; Mit dem Bauvorhaben wird das OTZ gestärkt, der bisherige Orientierungswert von 4.250 bis 5.000 m² VF würde überschritten: unter der Bedingung eines verträglichen Branchenmixes mit hoher Anziehungskraft (wenige Ausnahmen) sowie der Begrenzung der Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte auf ca.2.500 m² VF: Orientierungswert: maximal 7.000 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, ein Leerstand (ca. 800 m² Verkaufsfläche) ist enthalten, Vermietung nicht an Lebensmittelmarkt (nicht mehr verträglich). Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine bessere Erreichbarkeit des OTZ.</p>	

Zentrenpass 03-16 Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz



Vorhaben/Planungen Stand 2010: Neubau Vollsortimenter/Bäcker, Bauvorhaben EG mit Einzelhandel, eine gastronomische Einrichtung (Integration des schon angesiedelten Vollsortimenters sowie des Discountmarktes in das Gesamtvorhaben)

Erhöhung der VF-Ausstattung im OTZ auf insgesamt ca. 6.500 m² (inkl. ein Leerstand), ein endgültiges Konzept steht bisher aus, Ergänzung durch Wohnnutzungen.

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST:

13.850 m² VF (ganz oder anteilig)/30.900 EW= 0,45 m² VF/EW

Mit laufenden Bauvorhaben 2 Discountmärkte im Einzugsbereich: 15.450 m²VF/30.9000 EW=**0,50 m² VF**

Vorhaben, die zentrenschaedlich sein koennten:

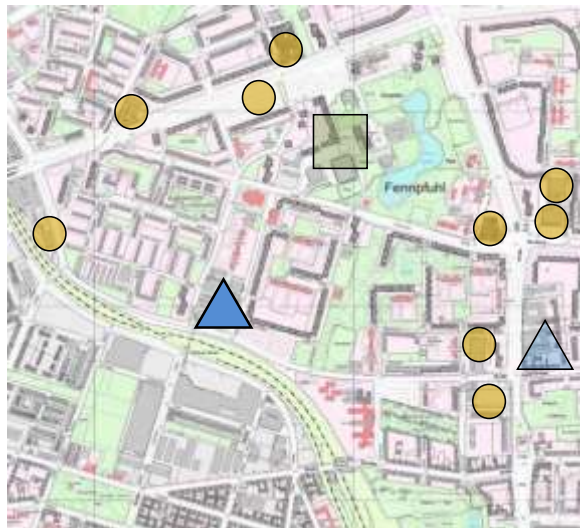
Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung „Lebensmittelmärkte“ sowohl innerhalb des OTZ als auch innerhalb des Einzugsbereichs

Besondere Schutzmaßnahmen:

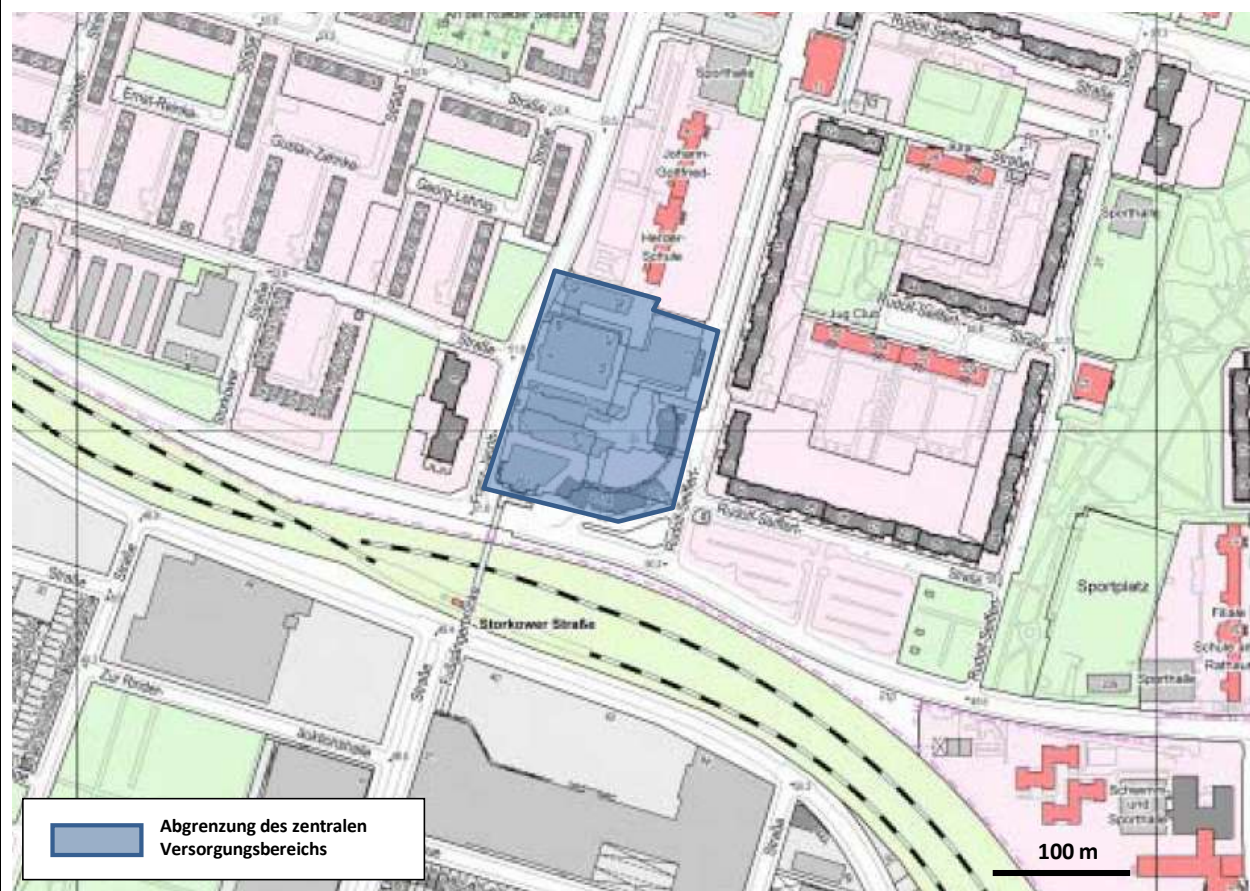
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Nutzung des Bauvorhabens für städtebauliche Aufwertung /Verbesserung Zuwegung/ weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrenbereich, Unterstützung der Einzelhandelsfunktion über Verkehrsleitung und Ausschil-derungen

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-17 Nahversorgungszentrum Storkower Bogen	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Neuerrichtetes Zentrum aus den 90er Jahren um einen Platz herum /offene Ladenpassage</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: ca. 8.000 EW (Karl-Lade-Str. bis Storkower Str., Paul-Junius-Str.)</p> <p>Überschneidung mit EB OTZ Anton-Saefkow-Platz, Discountmarkt Aldi, Rewe-Supermarkt, Lidl Discountmarkt sowie des Zentrums an der Hermann-Blankenstein-Str. (SB-Warenhaus, Discountmarkt)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt über Storkower Str. Stellplätze Franz-Jacob-Str./Parkgarage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: S-Bhf. Storkower Str. Buslinien 156, 240 Tram M8</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 4.000 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, davon 2000 m² VF Nahversorgung (Vollsortimenter Kaisers, Bäcker + Backshop, Obst und Gemüse, Drogerie, Apotheke, Blumen), großer Kreativfachmarkt</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Friseur, Kosmetik, Fußpflege, Kopierservice, Volksbank/Post, Schneideratelier, Reinigung, Bistro/Theaterkasse, Mietbüro, Ärzte, ambulante Pflege</p>
<p>Zentrenbewertung: Ansprechend gestaltetes Nahversorgungszentrum mit geringfügig zu großem Potenzial an Verkaufsflächen/Nutzflächen angesichts von Lage, Einzugsbereich und Angebotsdichte, immer wieder leerstandsgefährdet, vielfältige Nutzungen im Dienstleistungsbereich, deutlich gewachsene Bedrohung durch neue Handelskonzentration Hermann-Blankenstein-Str.</p> <p>Das NVZ ist angesichts der zu hohen Dichte mit Lebensmittelmärkten im Einzugsbereich nach Fertigstellung des Zentrums an der Hermann-Blankenstein-Str. (SB-Warenhaus Kaufland, Discountmarkt) hochgradig gefährdet.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Erhaltung des Nahversorgungszentrums ist angesichts der Versorgungsfunktion geboten. Weitere Angebote im Bereich Freizeit, Kultur, Sport und Gastronomie sind empfehlenswert (Fitnesscenter, Physiotherapie, Kiezclub mit Gastronomie u.ä.), um den Erhalt zu unterstützen.</p>	

Zentrenpass 03-17 Nahversorgungszentrum Storkower Bogen



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 4.850 m² VF (ganz oder anteilig)/8.000 EW = **0,60 m² VF/EW**

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:


SB-Warenhaus Kaufland an der Hermann-Blankenstein-Str. ist umgesetzt, Schädigung erfolgt
 weiterer Lebensmittelmarkt innerhalb des NVZ sowie im Einzugsbereich

Besondere Schutzmaßnahmen:

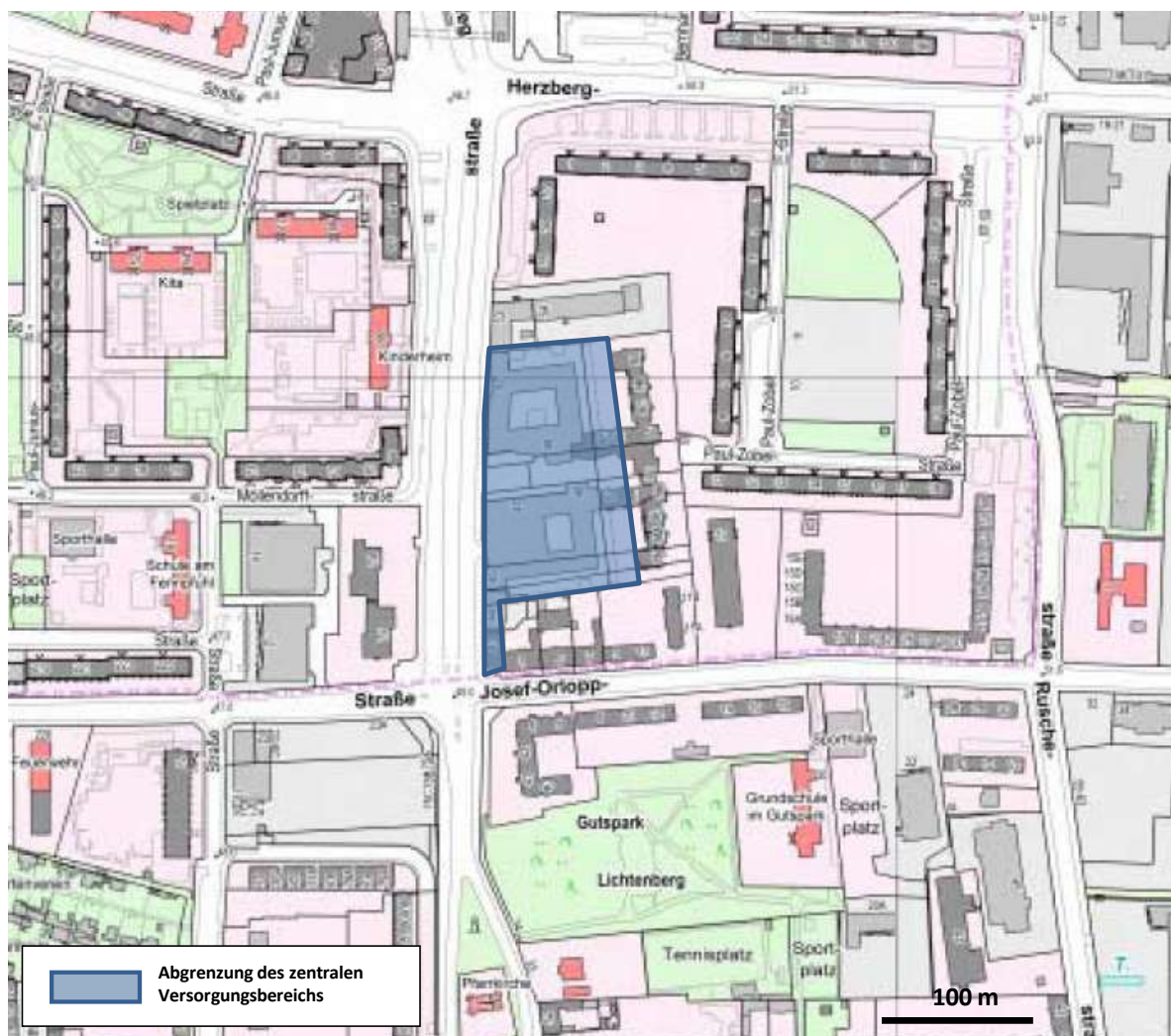
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von weiteren frequenzbringenden Nutzungen außerhalb des Einzelhandels

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-18 Nahversorgungszentrum Möllendorffpassage	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Neuerrichtetes Zentrum aus den 90er Jahren kombiniert mit Büro- und Wohnnutzung</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bis. 15.000 EW (Landsberger Allee/Vulkanstr., Bornitzstr., Scheffelstr., Paul-Junius-Str.)</p> <p>Überschneidung mit Einzugsbereichen von 9 Lebensmittelmärkten IST - inkl. SB-Warenhaus Kaufland - bzw. 11 Lebensmittelmärkten Plan genehmigt</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Wohnbaufläche W2</p> <p>Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt über Möllendorffstr., Tiefgarage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram M8, M13, 16</p> <p>Buslinien 240</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>1.060 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, davon 950 m² VF Nahversorgung (kleiner Supermarkt, Bäcker, Drogerie, Apotheke, Lotto, Toto, Blumen),</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Friseur, Kosmetik, Solarium, Fahrschule, Änderungsschneiderei, 3 gastronomische Einrichtungen, Sparkasse, Reisebüro, Sportakademie, Gesundheitszentrum u.a. Bürodienstleistungen</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>NVZ mit großem Potenzial Nutzflächen, aber stark ausgedünntem Einzelhandel, fast ausschließlich Nahversorgung, immer wieder leerstandsgefährdet, vielfältige Nutzungen im Dienstleistungsbereich, Nachteile durch unübersichtliche Tiefgaragenlösung.</p> <p>Das NVZ ist angesichts der zu hohen Dichte mit Lebensmittelmärkten im Einzugsbereich hochgradig gefährdet.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Erhaltung des Nahversorgungszentrums ist angesichts der vielfältigen Versorgungsfunktion geboten. Weitere Angebote im Bereich Freizeit, Kultur, Sport, Bildung, Verwaltung und Gastronomie sind empfehlenswert, um den Erhalt zu unterstützen. 1.300 m² VF ausreichend.</p>	

Zentrenpass 03-18 Nahversorgungszentrum Möllendorffpassage



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST: 8.120 m² VF (ganz oder anteilig)/14.800 EW = **0,55 m² VF/EW**

Mit 2 im Bau befindlichen Discountern (voll und anteilig): 9.320 m² VF/14.800 EW = **0,63 m² VF/EW**

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Laufende Bauvorhaben für Discountmärkte
 weitere Lebensmittelmärkte im oder am Rande des Einzugsbereichs (mit Überschneidungen)

Besondere Schutzmaßnahmen:

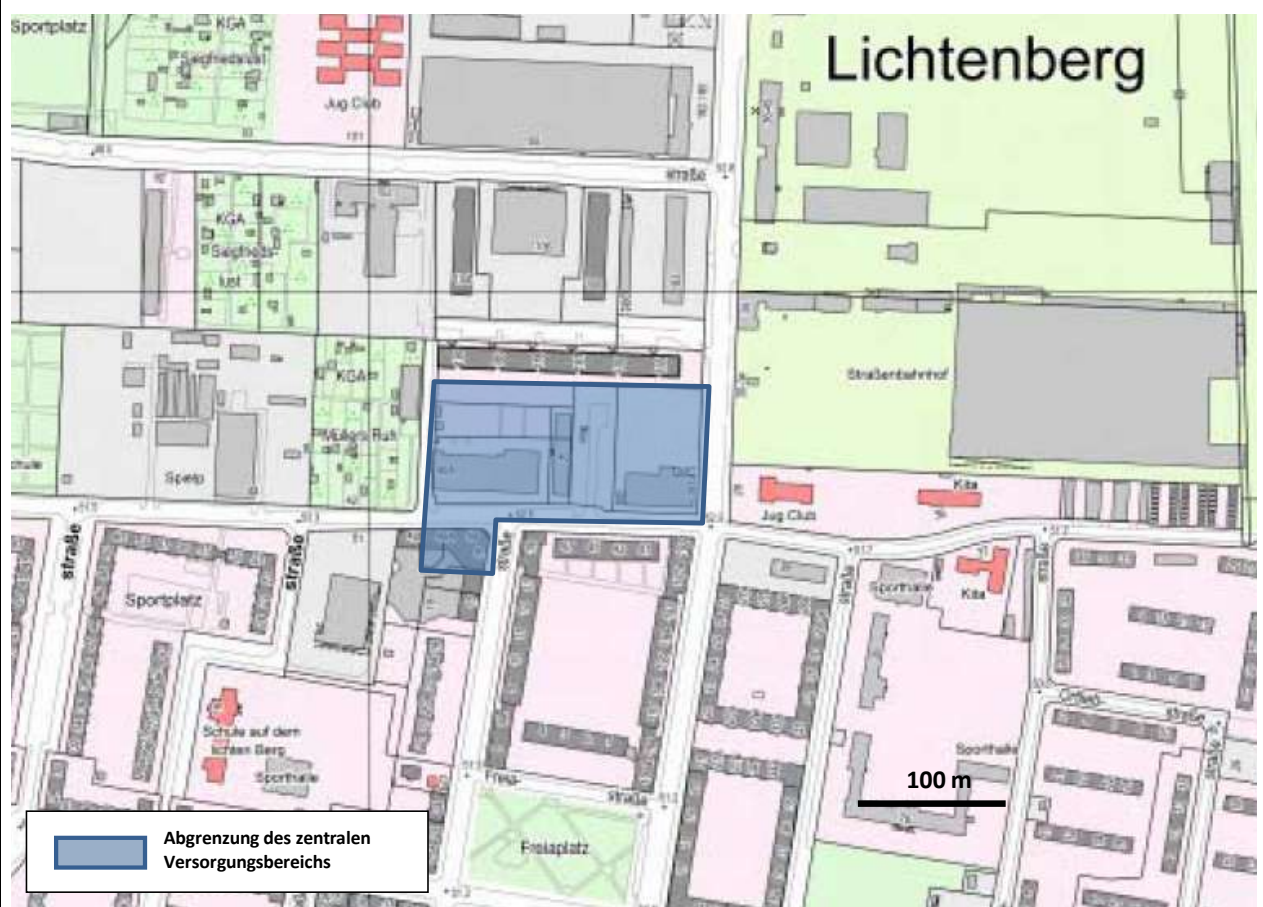
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von weiteren frequenzbringenden Nutzungen außerhalb des Einzelhandels.

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-19 Nahversorgungszentrum Gotlindestr.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Aus Zwischenlösung (Barackennutzung) entstandenes Zentrum mit ergänzenden Neubau Lebensmittelmarkt und Ladenflächen im EG Wohnhaus</p> <p>Potenzialfläche: suboptimale Flächennutzung</p>
<p>Einzugsbereich: bis 7.000 EW (Bornitzstr., Ruschestr., Rüdigerstr. bis Zentralfriedhof)</p> <p>Überschneidung mit Einzugsbereichen von 2 Märkten</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Gemischte Baufläche M2</p> <p>Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Zufahrt über Siegfriedstr./ Gotlindestr.,</p> <p>Stellplätze vorhanden</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Buslinien 193, 240, 256</p> <p>Tram 18, 21</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>1.750 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche Nahversorgung (Vollsortimenter Rewe, Discountmarkt Norma, Bäcker, Drogerie, Apotheke)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Friseur, Gastronomische Einrichtungen, Reinigung</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>NVZ sehr funktional und minimalistisch, keine Aufenthaltsqualität. Seit 2007 ist der Neubau eines Discountmarktes erfolgt, der die Versorgung verbessert und Pendlerkaufkraft gewinnt. Eine komplexe Neuinvestition mit zusätzlichen Nutzflächen für zentrentypische Dienstleistungen (in geringem Umfang) und höherer Aufenthaltsqualität wäre sinnvoll.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Geringfügige Abrundungen des Branchenmix für Nahversorgung bzw. Dienstleistungen und bessere Aufenthaltsqualität anzustreben. Zum Schutz der historisch gewachsenen Zentrenfunktion in der südlichen Siegfriedstr. (ca. 700 m entfernt, ohne Lebensmittelmarkt >200 m², aber mit vielfältigen Ergänzungsangeboten) sollte das Kontingent für einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen am Standort 1.900 m² VF nicht überschreiten.</p>	

Zentrenpass 03-19 Nahversorgungszentrum Gotlindestr.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich IST: 2.450 m² VF (ganz oder anteilig)/7.000 EW= 0,35 m² VF/EW

Mit einem im Bau befindlichen Discounter mit Überschneidung EB 2.850 m² VF/7.000 EW = 0,41 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschiidlich sein könnten:

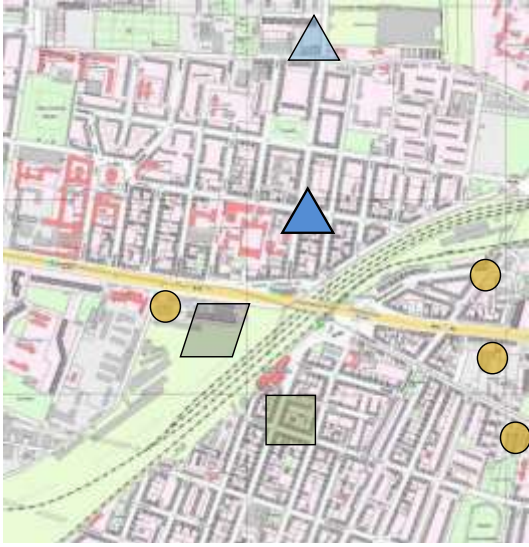
keine

Besondere SchutzmaBnahmen:

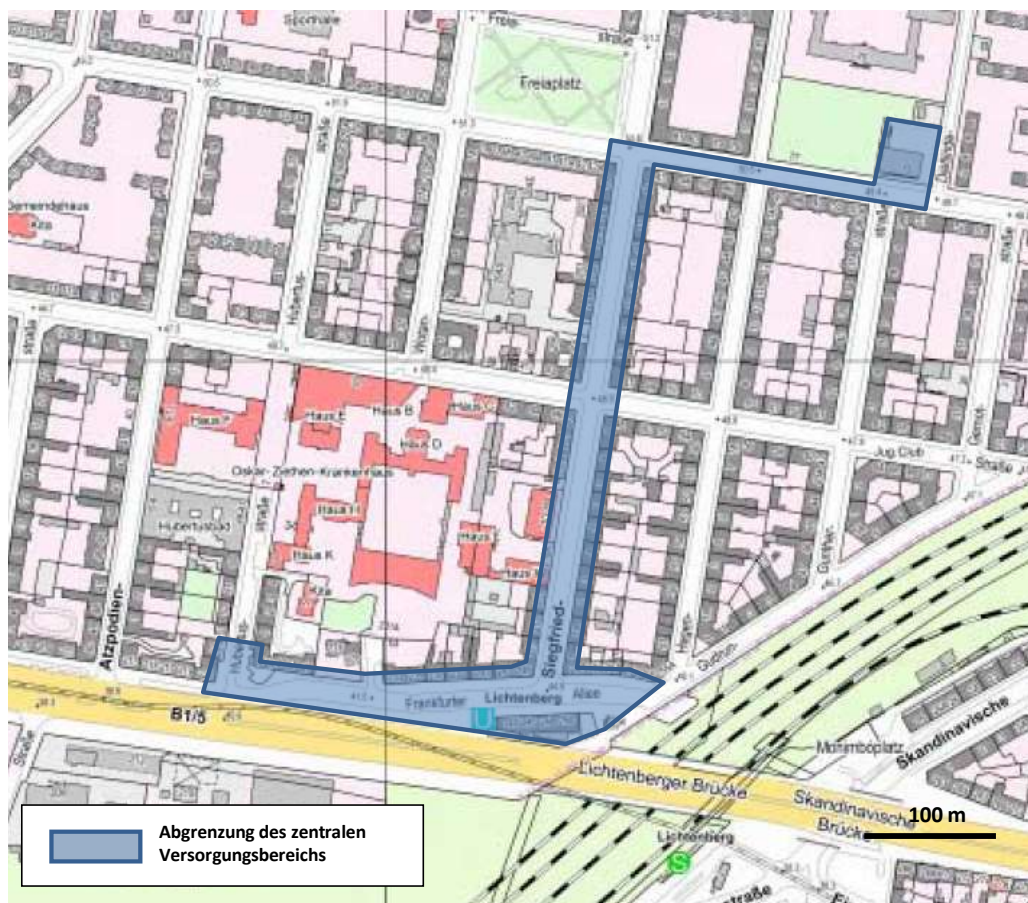
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von NVZ-typischen Ergänzungsangeboten, Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität / Begrünung etc.

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-20 Nahversorgungszentrum Siegfriedstr.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Historisch gewachsene Ladenstr. mit kleinem Lebensmittelmarkt Rüdigerstr.</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bis. 6.000 EW (Rüdigerstr. Alfredstr./ Frankfurter Allee, Gudrunstr.) Überschneidung mit Einzugsbereichen von 3 Märkten</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34,</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt über Siegfriedstr./ Gotlindestr./Rüdigerstr./ Fanning Str., wenig Stellplätze in Sackgasse Frankfurter Allee</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: U5, S5, S7, S75 Buslinien 193,240, 256 Tram 18, 21</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 1.320 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, davon bis 900 m² Nahversorgung (kleiner Lebensmittelmarkt, Lebensmittelshops, Obst und Gemüse, Bäcker, Drogerie, Apotheke, Tabak, Blumen)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Friseur, Gastronomische Einrichtungen, Versicherungen, Waschsalon u.a.</p>
<p>Zentrenbewertung: Kleines gewachsenes NVZ mit lokaler Ökonomie; auf fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet (Umsteigeknoten ÖPNV), Ausdünnung des Einzelhandels mit Angeboten des mittelfristigen Bedarfs, Strukturwandel hin zu Nahversorgung und Dienstleistungen bzw. konsumorientiertem Kleinstgewerbe ist erfolgt, gefährdet. Beeinträchtigung der PKW-Zuwegung durch enge Stellplatzsituation sowie Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Verkehr/Rangieren des ruhenden Verkehrs, kleiner Markt im Einzugsbereich trotz randständiger Lage im NVZ gut positioniert.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Erhaltung des Status quo im Einzelhandelsangebot. 1.400 m² VF</p>	

Zentrenpass 03-20 Nahversorgungszentrum Siegfriedstr.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 2.400 m² VF (ganz oder anteilig)/6.000 EW= 0,40 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenchädlich sein könnten:

Keine - bei Umsetzung des geprüften Konzepts zur Entwicklung des Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214-216

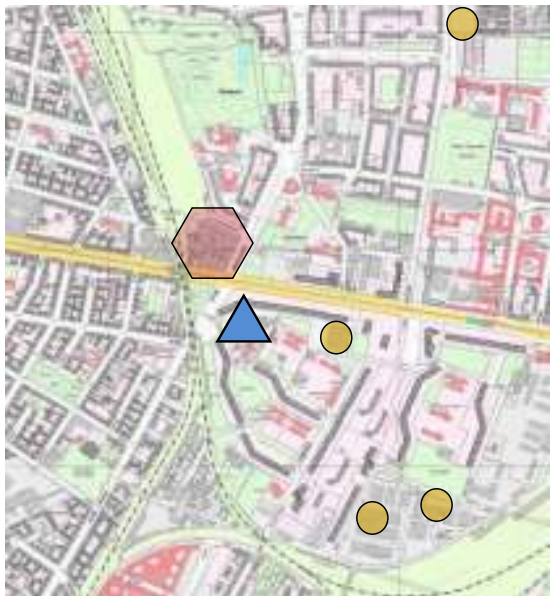
Besondere Schutzmaßnahmen:

Einhaltung der Ziele zur Entwicklung des NVZ Gotlindestr. sowie des Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214-216

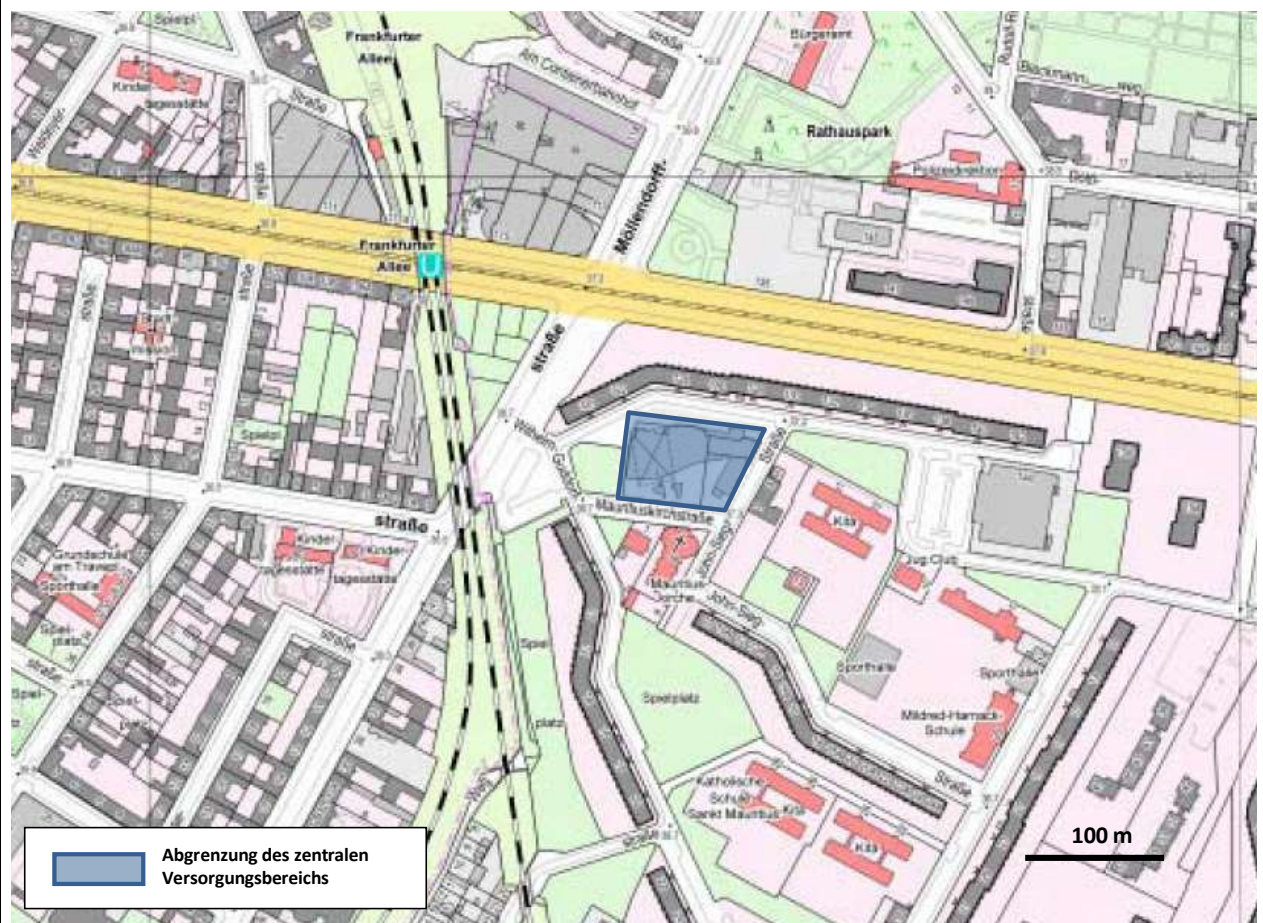
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von Initiativen der Händler und Dienstleister zur Aufwertung und Belebung des Zentrums, Aufwertung des öffentlichen Raumes

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Zentrenpass 03-21 Nahversorgungszentrum Mauritiuskirchcenter	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Mehrfunktionales neu errichtetes Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt und Angebotsmix neben Kirche</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bis 9.700 EW /südlich Frankfurter Allee bis Bahnschleife/bis Buchberger Str.</p> <p>Überschneidung mit Einzugsbereichen von 4 Märkten und ein bis zwei SB-Warenhäusern (Hohe Anziehungskraft des Hauptzentrums Frankfurter Allee mit Koppelkauffeffekt, SB-Warenhaus im Victoriacenter)</p>	<p>Planungsstand: FNP Gemischte Baufläche M1, Einzelhandelskonzentration Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt über Gürtelstr./ Wilhelm-Guddorf-Str. oder Schulze-Boysen-Str.</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: U5, Tram M13, 16</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 1.240 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Nahversorgung (Discountmarkt Norma, Bäcker, Drogerie, Apotheke, Lotto-Toto, Blumen), ein Bekleidungsshop</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Ärzte, Gastronomische Einrichtungen, Physiotherapie, Reinigung, Änderungsschneiderei, Freizeit/Bowlingcenter, Versicherungen</p>
<p>Zentrenbewertung: Integriertes NVZ für hochverdichtete Wohnbebauung mit Großsiedlungsstruktur; als NVZ sehr geringe Entfernung zum Hauptzentrum Frankfurter Allee (220m), aber Barrierewirkung der Frankfurter Allee; Vorschädigung durch Ausdünnung Einzelhandel vor einigen Jahren; für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keine weiteren Spielräume (Stabilisierung erreicht), aber Optionen für weitere wohngebietstypische Dienstleistungen.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Weitere Abrundungen des Branchenmix für Nahversorgung bzw. Dienstleistungen bei Ausschöpfung der vorhandenen Nutzflächen; Aufwertungen als Kommunikationszentrum und Freizeitbereich. 1.400 m² VF</p>	

Zentrenpass 03-21 Nahversorgungszentrum Mauritiuskirchcenter



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 4.450 m² VF (Märkte ganz oder anteilig)/9.500 EW= **0,47 m² VF/EW**

Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:

Vorhaben Coppistr. 19-21,

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs 3 Bau GB

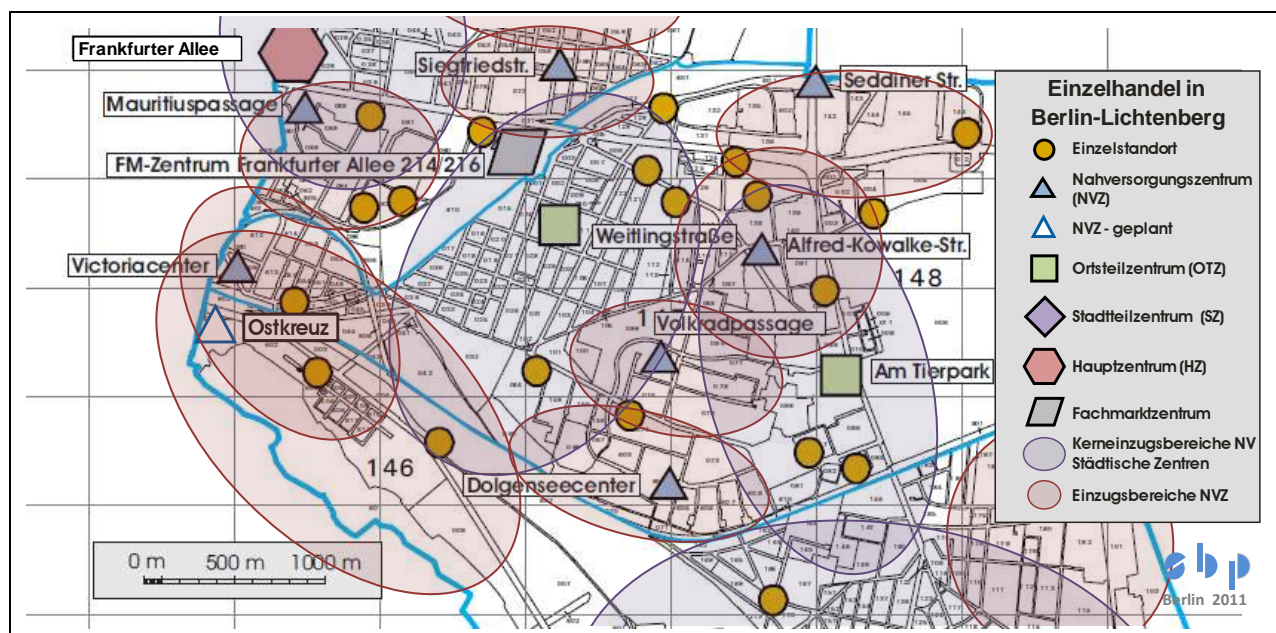
Beschleunigtes B-Planverfahren 11-21

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von NVZ-typischen Ergänzungsangeboten

5.4 Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Mitte

Zentren und Einzelhandelsstandorte in Lichtenberg Mitte



Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte

Charakteristika:

- Heterogene Siedlungsstruktur aus Großsiedlungsbereich (Alt-Friedrichsfelde Nord und Sewanviertel) und Altbauquartieren (Quartiere Weitingstr., Kaskelstraße) mit gegeläufiger Einwohnerentwicklung: im Sewanviertel (höchster Anteil von Einwohnern >65 Jahre im Bezirk) sinkend, in den Quartieren Weitingstr., Kaskelstadt wachsend
- Vorwiegend niedrige Kaufkraft
- Ortsteilzentrum Weitingstr. und Ortsteilzentrum Am Tierpark, vier Nahversorgungszentren, ca. 13 Einzelstandorte neben den vereinzelt Ladenangeboten in den Nebenstr. der Weitingstr. bzw. im Kaskelkiez: vor allem Discountmärkte, ein SB-Warenhaus (Sewanstr.), ein kleiner Fachmarkt Einbeckerstr.,

Einwohner	2007	2010	Projektion 2015	
ZEK 2007	64.651		63.950	
ZEK 2010		65.234	65.097	

Kaufkraftvolumina	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZEK 2007	314,5 Mio €	176,1 Mio €	82,8 Mio €	55,6 Mio €
ZEK 2010	301,8 Mio €	167,4 Mio €	86,8 Mio €	47,6 Mio €

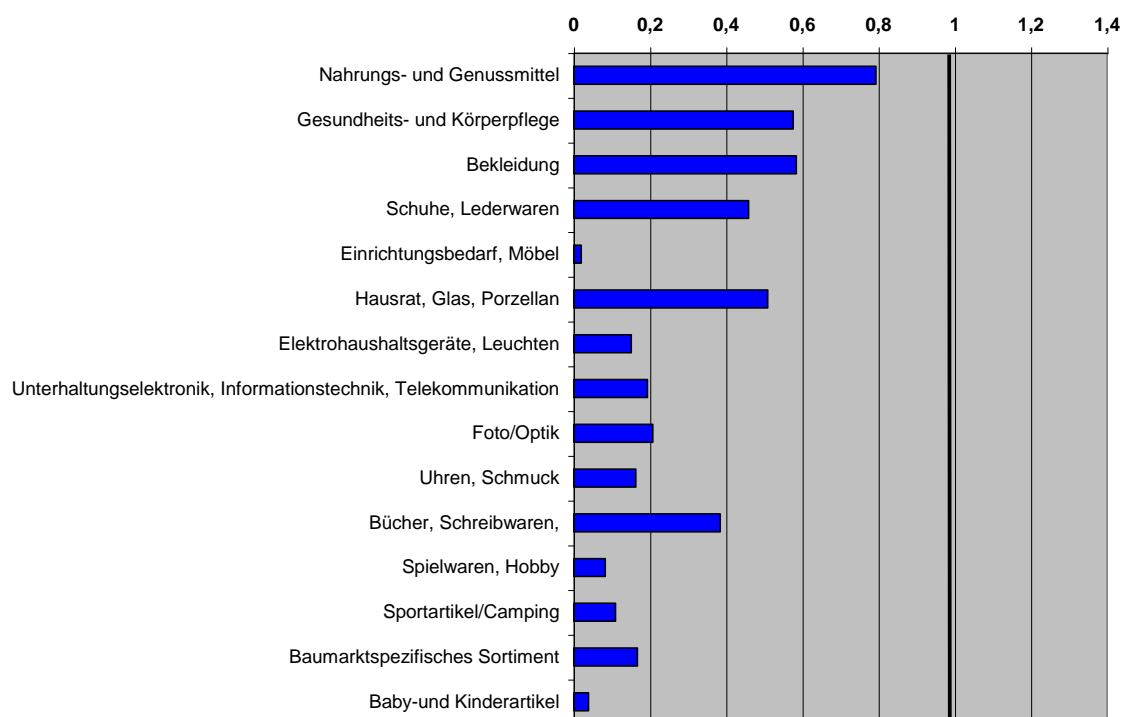
Verkaufsflächen	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	übrige Sortimente
ZEK 2007	35.600 m ²	25.200 m ²	10.400 m ²
ZEK 2010	37.178 m ²	27.382 m ²	9.796 m ²

Verkaufsflächen je Einwohner	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung
ZEK 2007	0,55 m ² /EW	0,39 m ² /EW
ZEK 2010	0,57m ² /EW	0,42 m ² /EW

Entwicklung Zentren und Einzelhandel 2007 bis 2010:

- Leichte Erhöhung der insgesamt geringen Verkaufsflächenausstattung insgesamt bei guter und ebenfalls gewachsener Verkaufsflächenausstattung für die Nahversorgung
- Hoher Kaufkraftabfluss für alle Sortimente außerhalb der Nahversorgung auf Grund eines sehr begrenzten Angebotsspektrums
- Stabilisierung der Einzelhandelsangebote im OTZ Weitlingstr.
- Inbetriebnahme des vergrößerten Supermarktes an der Rhinstr./Seddiner Str.
- Betriebsaufgabe von zwei Supermärkten
- Eröffnung eines Getränkemarktes Sewanstr./Am Tierpark
- Verändertes Konzept SB-Warenhaus Kaufland Victoriacenter (mehr Verkaufsfläche Lebensmittel)

Zentralitätskennziffer im MB 4 in 2010:



Quelle: sbp

Gesamteinschätzung/ Konzeptansatz:

Lichtenberg-Mitte ist mit über 65.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Mittelbereich, weist aber mit weniger als 10.000 m² Verkaufsfläche außerhalb der Nahversorgung ein sehr geringes Potenzial an Einzelhandelsangeboten für den mittleren und langfristigen Bedarf auf (0,15 m²/EW), das nur noch durch den geringeren Ausstattungsgrad im angrenzenden südlichen Karlshorst unterboten wird. Die **beiden relativ kleinen Ortsteilzentren** offerieren hiervon lediglich ca. 40% der Angebote. Mit 1.600 m² bzw. 2.300 m² Verkaufsfläche in den OTZ außerhalb nahversorgungsrelevanter Versorgung kann weder ein ausgewogener Branchenmix noch eine Mindestauswahl bei einzelnen Sortimenten erzielt werden. Der sich jeweils konzentriert anbietende Angebotsmix in den Ortsteilzentren kann nur durch die Kombination mit weiteren Angeboten der Nahversorgung und vor allem auch außerhalb des Einzelhandels: Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur usw. eine ausreichende Anziehungskraft entfalten, um die Mindestfrequenz für die mittel- und langfristigen Sortimente zu sichern. Im Vergleich zu der Erhebung in 2007 weisen allerdings beide Zentren eine größere Belebung auf, die Fluktuation der Anbieter ist nicht hoch. Das heißt, dass das insgesamt geringe Angebot innerhalb überschaubarer räumlicher Entfernungen einen eher wachsenden Stellenwert gewinnen konnte und die Kombination und Konzentration der Angebote in den Zentren eine hinreichende Anziehungskraft erzeugt. Die theoretisch erschließbaren Einzugsbereiche beider Ortsteilzentren – insbesondere der des OTZ Am Tierpark - würden eine deutliche Angebotserweiterung im Einzelhandel und damit eine Steigerung der Attraktivität für Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarfssegment als auch für die Bewohner zulassen. Dem entgegen stehen die stadträumlichen Rahmenbedingungen bzw. geringen Erweiterungspotenziale: Der Vorteil der räumlichen Konzentration bei geringen Laufentfernungen muss gewahrt bleiben, um den gewünschten Effekt erzielen zu können. Der Charakter der Zentren als Ortsteilzentren soll zudem erhalten bleiben, was zusätzlich die Erweiterungsoptionen begrenzt (Obergrenze von 10.000 m² Verkaufsfläche als Orientierung durch StEP Zentren).

Das **OTZ Weitlingstr.** hat den Charakter einer gering verdichteten Ladenstr. mit zwei Schwerpunktberei-

chen, die sich an den entgegengesetzten Enden befinden (mehr als 600 m Entfernung): der Münsterlandplatz mit Rewe als Magnet und der Bahnhof mit einem Normamarkt und weiteren attraktiven Anbietern. Die Mischung aus Facheinzelhandel, lokaler Ökonomie, die sich bis in die Nebenstraßen ausweitet, sowie Gastronomie und Dienstleistungen belebt das Zentrum. Mögliche Erweiterungen nördlich des Bahnhofs würden das Zentrum zusätzlich strecken und - auch auf Grund der fehlenden direkten Anbindung an die Frankfurter Allee/Straße Alt-Friedrichsfelde - weitere Nachteile für Einzelhandelsanbieter aufweisen. Eine Bereicherung für den Einzelhandel im OTZ ist fragwürdig. Eine Verdichtung der Ladenangebote bzw. Nutzungen innerhalb des Zentrenbereichs sowie den nahen Blöcken der angrenzenden Nebenstraßen kann evtl. eher einen zentrenstärkenden Effekt erzielen.

Das kleine Shoppingcenter im **OTZ Am Tierpark** hat den Vorteil, dass es sich an verschiedenen Seiten nach außen öffnet und eine Verbindung zu den Angeboten außerhalb des Zentrums herstellt: das sind zahlreiche Wochenmarktstände, Wegebeziehungen zum angrenzenden Supermarkt, zu den Verkehrsmitteln und Wohnblöcken, die in den unteren Geschossen ebenfalls einige Dienstleistungen, Einzelhandelsangebote, die Bibliothek usw. anbieten. Obwohl das Shoppingcenter selbst gewisse gestalterische Nachteile aufweist, wird es von den Bewohnern angenommen, es gibt ein aktives Centermanagement. Insgesamt bietet das Zentrum eine relativ vielfältige Angebotsstruktur und eine begrenzte Aufenthaltsqualität. Der Einzugsbereich dieses Ortsteilzentrums umfasst in erster Linie das Quartier der älteren Großsiedlung Sewanviertel. Fast 60% der Einwohner sind über 45 Jahre, 36% über 65 Jahre. Der notwendige Generationenwechsel im Viertel kann durch die sich demografisch ausdünnende jüngere Generation nur gebremst erfolgen. Ein positiver Effekt für die Zukunft des Viertels könnte sich durch eine zentreneerweiternde Neuinvestition am Tierpark ergeben. Diese könnte unter Einbeziehung des Supermarkts die vorhandene Grundfläche besser ausnutzen und zusätzliche Verkaufsfläche erschließen. Das Ortsteilzentrum könnte bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche gewinnen und somit eine Größenordnung erreichen, die den gesamten Mittelbereich als Wohnstandort aufwerten könnte.

Im langfristigen Bedarfssegment sind so gut wie keine Angebote vorhanden. Die Nachfrage nach Möbeln und Baumarkterzeugnissen aus dem Mittelbereich muss fast 100%ig außerhalb befriedigt werden.

Nahversorgung

Mit 0,42 m² Verkaufsfläche/EW ist die Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten relativ gut, insbesondere betrifft das die Angebote der Lebensmittelmärkte. Eine zu hohe Konzentration von Märkten im Einzugsbereich zwischen der Straße Alt-Friedrichsfelde- Einbeckerstr.- U-Bahnhof Friedrichsfelde hat sich durch die Aufgabe eines Marktes in der Einbeckerstr. kurzfristig entspannt, die geplante Wiederbelebung des Standortes Massower Str. mit Nahversorgungsangeboten erzeugt jedoch erneut einen Überdruck im Angebot und hat zentrenschädigende Auswirkungen auf das NVZ Alfred-Kowalke-Str.. Trotz der 13 Einzelstandorte mit überwiegend Lebensmittelmärkten bzw. einem SB-Warenhaus haben 3 der 4 Nahversorgungszentren eine stabile Angebotssituation und eine gute Passantenfrequenz. Im Dolgenseecenter hat der Lebensmitteldiscountmarkt aufgegeben, die lange notwendige Erneuerung dieses Zentrums ist bisher nicht erfolgt. Seine versteckte und integrierte Lage zwischen den Hochhäusern lässt nur die Investition in ein begrenzt großes Nahversorgungszentrum zu, das jedoch für die Wohnqualität in diesem Quartier nördlich der S-Bahnlinie von großer Bedeutung ist.

Im Gensinger Viertel wurde bisher auf Grund der Bürgerinteressen – trotz einer erkennbaren Überversorgung - die Strategie verfolgt, das ehemalige Zentrum Kalinka wieder als Nahversorgungszentrum zu beleben (ZEK 2008, S. 101) Die bis 2010 stattfindenden Angebotsentwicklungen im Einzugsbereich haben jedoch Tatsachen geschaffen, die es notwendig machen, die Strategie zu ändern. Das Nahversorgungszentrum am S-Bahnhof Friedrichsfelde-Ost hat sich weiter stabilisiert und zieht mit einem Discountmarkt sowie dem neuen Kaisers-Supermarkt an der Rhinstr. die Kaufkraft des Viertels für die Nahversorgung auf sich.

Der Rewe-Supermarkt an der östlichen Quartiersgrenze - zwischen den Leerständen im Erdgeschoss des Neubaukomplexes - ergänzt das Angebot. Ein weiteres Nahversorgungszentrum ist nicht tragfähig. Das drückt sich auch im fehlenden Investoreninteresse aus. Alternativ – vor allem bei Betriebsaufgabe des Supermarktes - könnte an diesem Standort ein Lebensmittelmarkt die fußläufige Versorgung verbessern.

Für den von Bahnlinien eingefassten Kaskelkiez mit seinen 2010 ca. 3.200 Einwohnern wurde angesichts fehlender Alternativen im ZEK 2008 das Victoriacenter als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Dieses wenig ansprechende Shoppingcenter in der Bahnschleife kann mit dem – auf einen größeren Einzugsbereich abzielenden - SB-Warenhaus sowie einigen Angeboten der Nahversorgung für die Bewohner rein funktional eine kombinierte Grundversorgung gewährleisten. Für die wachsenden Quartiere am Rummelsburger See war ein eigenes Nahversorgungszentrum noch nicht tragfähig, so dass – trotz der Barrierewirkung und etwas großer Laufentfernung – mit dem NVZ Victoriacenter vorerst auch für die Bewohner von Rummelsburg ein Nahversorgungszentrum angeboten werden kann. 2010 sind die Quartiere in Rummelsburg gewachsen. Die Angebote im Victoriacenter orientieren noch weniger auf den Bedarf eines Nahversorgungszentrums als im Jahr 2007 (z.B. Aufgabe der Poststelle). Im Dezember 2008 erfolgte eine Untersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet Ostkreuz, in dessen Ergebnis ein Konzept für ein Nahversorgungszentrum Ostkreuz mit bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche (Nutzfläche) entwickelt wurde. Obwohl auch mit diesem Zentrum die Entfernungen sowohl für die Bewohner des Kaskelkieses als auch für die Bewohner am Rummelsburger See etwas groß sind (teilweise bis 1.000 m), sind die verkehrsfreundliche und gut erreichbare Lage an der Hauptstr. sowie die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum von Beginn an als solches zu planen, ausschlaggebende Argumente, strategisch auf ein Nahversorgungszentrum Ostkreuz zu orientieren. Auf Grund der geringen Entfernung muss bei Umsetzung dieses Projekts eine Verlagerung des Status NVZ vom Victoriacenter zum Ostkreuz neu beraten werden. Problematisch ist die erfolgte Ansiedlung eines Discountmarktes an der Hauptstr./ Saganer Str., die zusammen mit dem Discountmarkt im Bebauungsgebiet Rummelsburg große Teil der Kaufkraft des Quartiers (knapp über 3.000 Einwohner) für Lebensmittel absorbiert. Insoweit ist das neu zu schaffende NVZ Ostkreuz auf ein weiteres Wachstum des Quartiers sowie die durch eine hohe Attraktivität ausgelöste Anziehungskraft für die Bewohner Alt Stralaus sowie der Victoriastadt und der Bewohner westlich des Ostkreuzes angewiesen.

Die Karte mit den Einzugsbereichen verdeutlicht, dass eine Verdichtung mit NVZ über den Status hinaus nicht erforderlich und nicht tragfähig ist (z.B. Standort SB-Warenhaus Sewanstr.2).

Entwicklungsziele:

- Sicherung der Einzelhandelsausstattung in den OTZ Weitlingstr. und OTZ Am Tierpark bei moderater Erweiterung (qualitativ und Ausschöpfung von Potenzialflächen) durch Nutzung der planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente
- Funktionale Abrundung der Ortsteil- und Nahversorgungszentren, insbesondere auf Grund der Entfernungen zu hierarchisch übergeordneten Zentren (Gastronomische Einrichtungen, Freizeit- und Kulturangebote, Dienstleistungen: Gesundheit, Sport, Beratung, Versicherungen etc.)
- Förderung einer verträglichen Neuinvestition im NVZ Dolgenseecenter (städtebauliche Ergänzungsinvestitionen)
- Aufgabe des Ziels zur Entwicklung eines NVZ Kalinka mangels ausreichender Nachfrage für ein weiteres Nahversorgungszentrum südlich der Seddiner Str.
- Förderung einer Neuinvestition für ein NVZ Ostkreuz (Mittelbereich Lichtenberg Süd)
- Ausschluss weiterer Streuangebote außerhalb der Zentren mit BauGB §34 Abs.3

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-22 Ortsteilzentrum Weitlingstr.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Historisch gewachsenes Zentrum als Ladenstr.</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: nördlich Bahnhof (Weitlingstr./Frankfurter Allee), aber suboptimal (zu große Laufentfernungen zum zentralen Bereich)</p>
<p>Einzugsbereich: als OTZ ca. 27.000 EW (inkl. Kaskelstadt, bis Hauptstr., Wönnichstr., Rummelsburger Str., Robert-Uhrig-Str., westliches Quartier Rosenfelder Ring,</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M2, Wohnbaufläche W1/W2 B-Plan, XXII-33 Münsterlandblock, B-Plan XVII-72 Entwurf Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Frankfurter Allee/Rosenfelder Ring/Irenenstr., bzw. Nöldnerstr./Lückstr., begrenzte Stellplatzanzahl, Münsterlandplatz, Parkplatz Frankfurter Allee/Weitlingstr., Nebenstr.</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: U5, S 5, S6, S 75, RB, Bus 240/ 296</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 4.800 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 3.200 m² Nahversorgung (Rewe Vollsortimenter, Norma-Discountmarkt, Facheinzelhandel Lebensmittel/Genussmittel, Drogeriemarkt, Bücher-/Presseshop, Lotto-Toto, Blumen) Wochenmarkt</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Hotel, 8 gastronomische Einrichtungen, Billard, Fitness-center, 4 Friseure, Kosmetik, Nagelstudio, Sparkasse, Versicherungen, Club, Reisebüro, DHL-shop, Bestattungen, Berliner Volksbank im Bahnhof., ergänzendes Kleingewerbe angrenzend und in Nebenstr.</p>
<p>Zentrenbewertung: Gewachsenes und wiederbelebtes Ortsteilzentrum mittig im Wohngebiet, Bürgerengagement/Quartiersmanagement, größere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im Außenbereich erfolgt bzw. laufend; nach Ausdünnung im mittelfristigen Bedarfssegment in den neunziger Jahren Stabilisierung und Ausweitung von Verkaufsfläche im Bestand bzw. am Münsterlandplatz; Erweiterung vorwiegend qualifizierte kleinflächige Nahversorgung; begrenzter kleinflächiger Einzelhandel außerhalb der Nahversorgung, gutes Angebot im Leistungsspektrum Dienstleistungen/Freizeit; Zuwegung und Stellangebote noch suboptimal. Angebote im Bahnhof als Ergänzung, allerdings erweiterte Ladenöffnungszeiten im Bahnhof als Konkurrenzdruck für Händler der Weitlingstr., Leerstände im Bahnhof.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Sicherung des Bestands mit Nutzung der Erweiterungsoptionen; Anpassung der Planziele B-Plan XVII-72; (Bahnhofsgelände planfestgestelltes Bahngelände (keine gemeindliche Planungshoheit) nur Beteiligungsverfahren EBA) Orientierungswert: 7.000 m² Verkaufsfläche</p>	

Zentrenpass 04-22 Ortsteilzentrum Weitlingstr.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/ EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich des OTZ:

10.760 m² VF (ganz oder anteilig)/27.000 EW= 0,40 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Keine bekannten Vorhaben bei Einhaltung der Festsetzungen im B-Plan 11-46VE gemäß Stand Oktober 2010

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

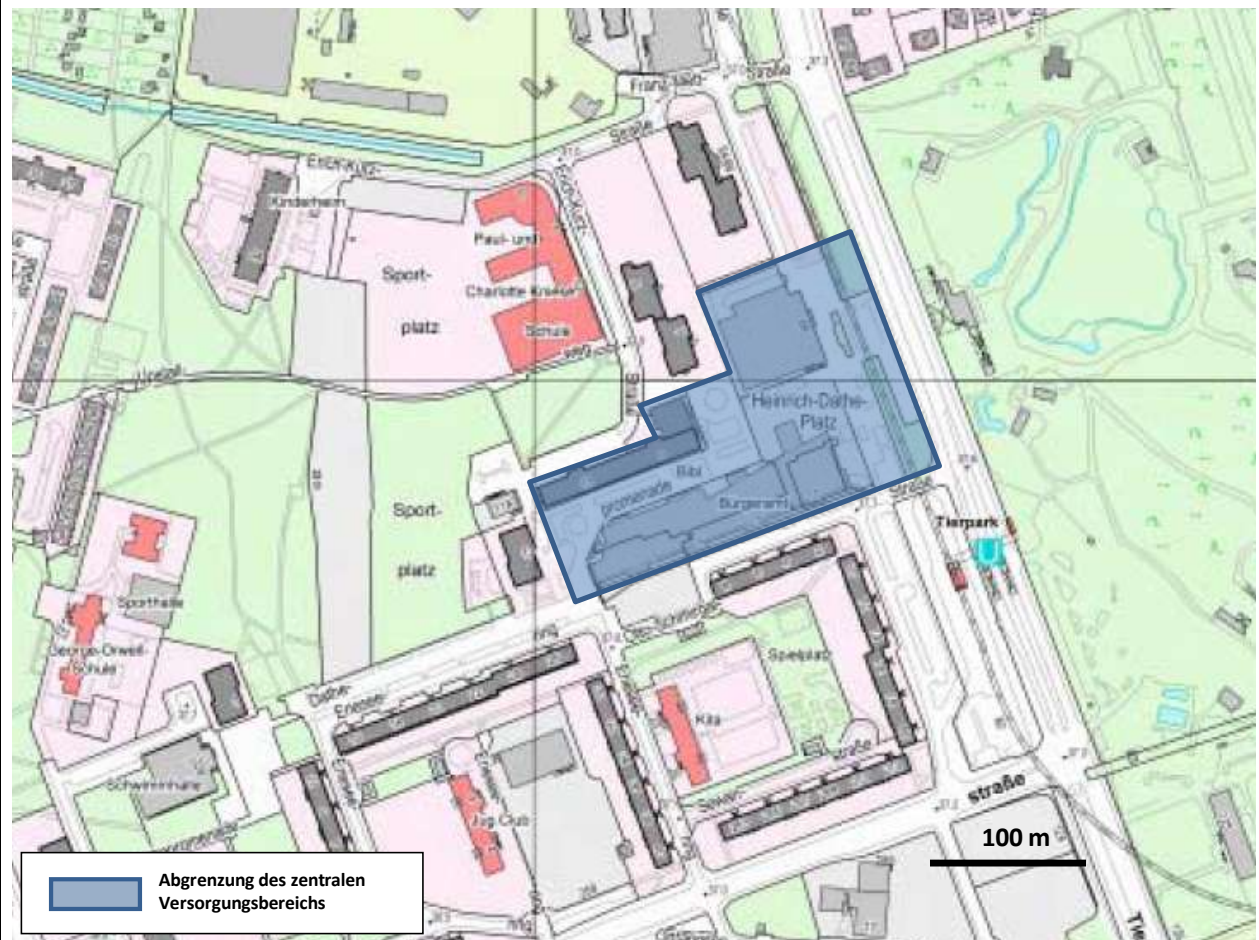
Sonstige Handlungsempfehlungen:

Abstimmungen bei Vermarktung der Potenzialfläche Weitlingstr./Frankfurter Allee (B-Plan XXVII-72) mit Schwerpunktsetzung auf Nutzungsstrukturen außerhalb des Einzelhandels: Ziel ist die Verhinderung der Umlenkung der Kaufkraftströme vom Bestand Weitlingstr. südl. des Bahnhofs (Auswirkungsanalyse)

Anpassung der Planziele

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-23 Ortsteilzentrum Am Tierpark	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Shoppingcenter mit Freizeit-/Büroetagen sowie angrenzender Supermarkt</p> <p>Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzung: Ausschöpfung von Flächenpotenzialen am Standort Supermarkt</p>
<p>Einzugsbereich: als OTZ bis ca. 33.400 EW (nördlich: Gensinger Viertel, östl. Rosenfelder Ring, östl. Robert-Uhrig-Str., östl. Rummelsburger Str., bis südl. S-Bahnführung (direkte Nahversorgung bis südl. Frankfurter Allee/ südlich der S-Bahnlinie)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2/ Einzelhandelskonzentration Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Straße Am Tierpark, Sewanstr., Parkgarage</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: U5, Tram M17, 27, 37, Bus 194</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 5.300 m² einzelhandelsrelevante VF mit Angeboten im Außenbereich, davon 3.000 m² Nahversorgung (KaisersVollsortimenter, Netto-Discountmarkt, Bäcker, Fleischer, Facheinzelhandel Lebens-/Genussmittel, Drogeriemarkt, Lotto-Toto, Bücher (2x), Schreibwaren, Blumen) Wochenmarkt, vor allem Non-Food</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Bibliothek, Gastronomische Einrichtungen, Spielothek, Deutsche Post, Reisbüro, Berliner Volksbank, Schneiderei, Reinigung, Mister Minit, Nagelstudio, Friseur, Bürgeramt, Bowling, Fitnesscenter, Rechtsanwälte, Physiotherapie, Ärzte u.a.</p>
<p>Zentrenbewertung: Kleines Einkaufszentrum mit mehreren Zugängen und moderater Außenorientierung, gelegentlicher Leerstand, Angebotspektrum Einzelhandel am unteren Limit, um ausreichend Anziehungskraft zu entfalten; aber breiter Branchenmix, funktionale Vielfalt, private und öffentliche Aufwertungsmaßnahmen im Außenbereich (Heinrich-Dathe-Platz) erfolgt bzw. laufend, beliebter Wochenmarkt.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Größere Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel im mittelfristigen Bedarf vorhanden; suboptimale räumliche Voraussetzungen für Neuinvestitionen; gemäß STEP Zentren 3 werden für diesen als OTZ festgelegten zentralen Versorgungsbereich nicht mehr als ca. 10.000 m² Verkaufsfläche als Orientierungswert festgelegt (zusätzlich knapp 5.000 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche möglich, angesichts der Potenzialflächen 3.000 m² realistisch)</p>	

Zentrenpass 04-23 Ortsteilzentrum Tierpark



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine / Fortsetzung privater und öffentlicher städtebaulicher Maßnahmen

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich des OTZ:

14.000 m² VF (ganz oder anteilig)/33.400 EW= 0,42 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:

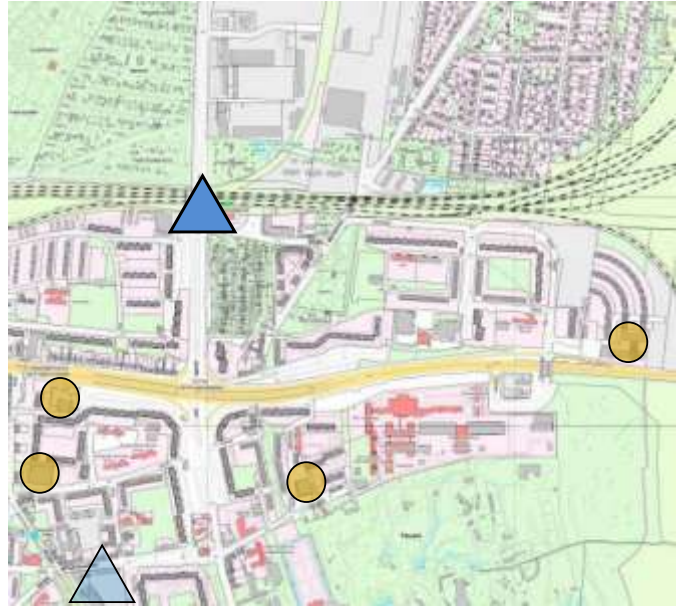
keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Einzelhandelskonzentrationen an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 Bau GB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Einleitung eines B-Planverfahrens? Investorensuche

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-24 Nahversorgungszentrum Seddiner Str.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Angebotskonzentration in Altbestand und Neubauten vorrangig für Nahversorgung</p> <p>Potenzialfläche: über Umnutzung /Neubau vorhanden</p>
<p>Einzugsbereich: bis 9.000 EW (5.500 EW Gensinger Viertel, ca. 3.500 EW westl. Rhinstr.) Überschneidung mit Einzugsbereichen von 2 Märkten</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost, Rhinstr./Zufahrt Seddiner Str., Parkmöglichkeit westl. Rhinstr. am Vollversorger und Seddiner Str. / sowie hinter Pennymarkt</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: S-Bahn S7, S 75, Tram M 17, 27, 37; Bus 108, 192, 194.</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 2.080 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Nahversorgung (Vollversorger Extra, Discountmarkt Penny, Bäcker, 2 Apotheken, Papeterie, Lotto-Toto, Blumen); T-Punkt</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Sparkasse, Post, Videoworld, Hauskrankenpflege, Zeitarbeit, Reisebüro, Imbiss</p>
<p>Zentrenbewertung: Günstige Lage am ÖPNV - Knoten mit den Basisangeboten der Nahversorgung, Erweiterung durch neues Geschäftshaus brachte mehr Dienstleistungsangebote, Querung der Rhinstr. von Nachteil, gut frequentiert. Aufenthaltsqualität eingeschränkt.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Weitere Abrundungen des Angebots der Nahversorgung stärken das NVZ, insbesondere Dienstleistungen, Freizeit, Gastronomie.</p>	

Zentrenpass 04-24 Nahversorgungszentrum Seddiner Str.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 3.200 m² VF (ganz oder anteilig)/9.000 EW= 0,36 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

Investition Kalinka als Nahversorgungszentrum

Besondere Schutzmaßnahmen:

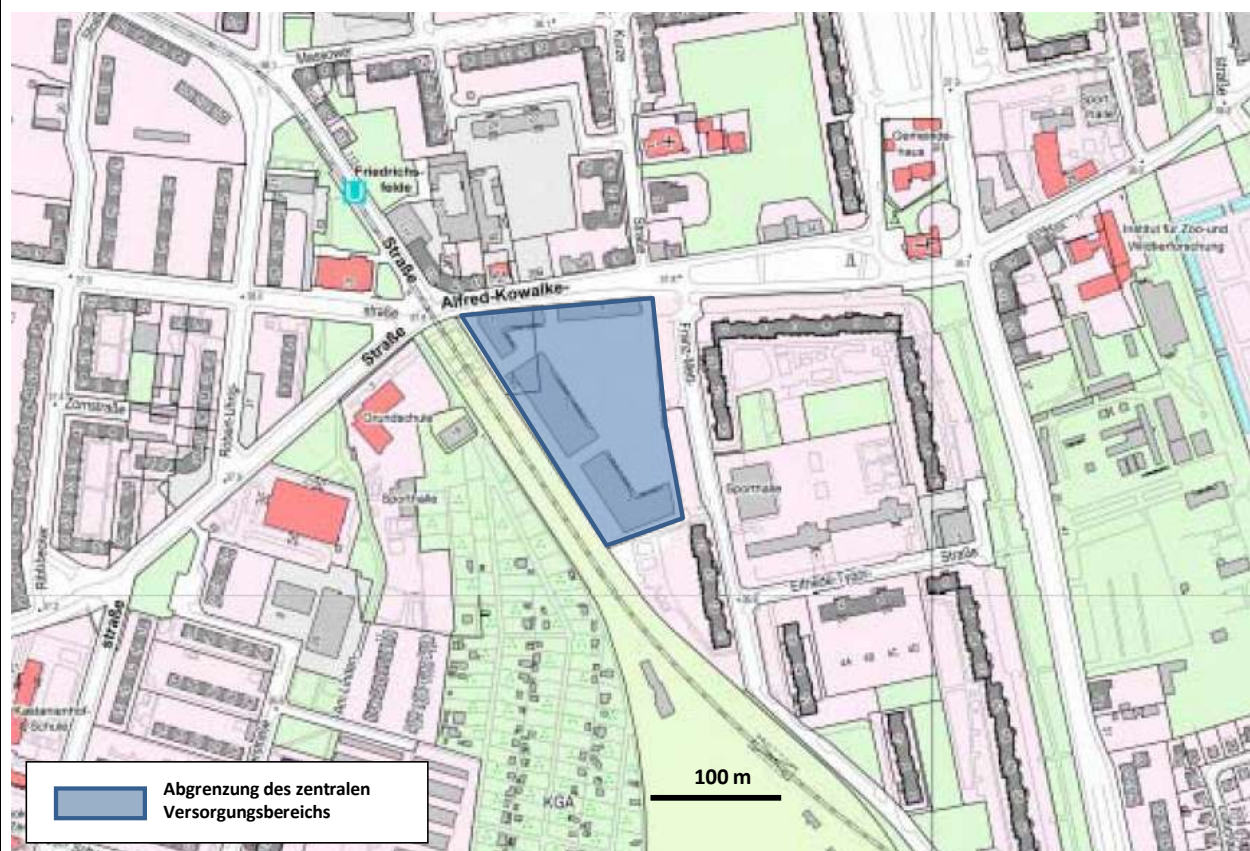
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs 3 Bau GB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von NVZ-typischen Ergänzungsangeboten

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-25 Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Str.	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Neuerrichtetes eingeschossiges Nahversorgungszentrum um eine Stellplatzanlage</p> <p>Potenzialfläche: nicht erforderlich</p>
<p>Einzugsbereich: bis. 13.500 EW (Kraetkestr. /Rummelsburger Str. /Schwarzmeerstr. /Alt-Friedrichfelde / Charlottenstr.) Überschneidung mit Einzugsbereichen von 9 Märkten (inkl. Volkradpassage /Tierparkcenter)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 B-Plan 11-23 VE Einzelhandelszentrum</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Straße Am Tierpark, Alfred-Kowalke-Str. Große Stellplatzanlage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: U 5 Friedrichsfelde Tram M 17, 27, 37; Bus 194.</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 3.350 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Nahversorgung (Vollversorger Kaisers, Bäcker, Rossmann, Apotheke, Tabak, Blumen) >50% Bekleidung (C&A, Ernstings family,...)</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Friseur, Fitnessstudio, Sonnenstudio, 4 gastronomische Einrichtungen, Reisebüro, Ärzte</p>
<p>Zentrenbewertung: Gut angenommenes Nahversorgungszentrum mit erweitertem Einzelhandelsangebot (nach 2007 Schuhe und Schmuckangebot aufgegeben), Aufenthaltsqualität hat seit 2007 gewonnen. Ankermieter durch Wiederbelebung (Bestandsschutz) der ehemaligen Kaufhalle Massower Str. (Edeka-Aktivmarkt, Drogerie...) bedroht: zu hohe Angebotsdichte im Einzugsbereich</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Erhaltung des Status quo, ca. 3.500 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (4.000 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche nach Planungsrecht möglich)</p>	

Zentrenpass 04-25 Nahversorgungszentrum Alfred-Kowalke-Str.



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 7.080 m² VF (ganz oder anteilig)/13.500 EW= **0,52 m² VF/EW**

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

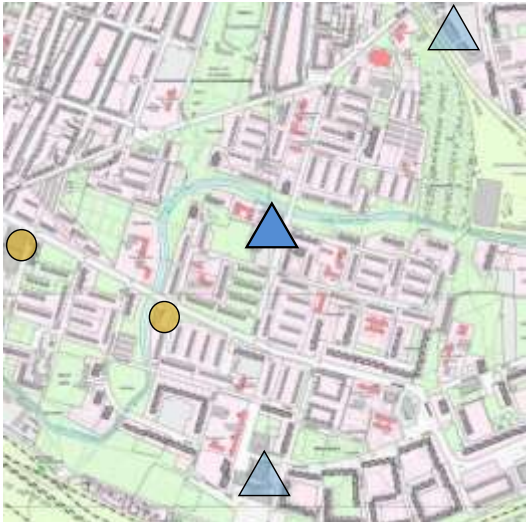
keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

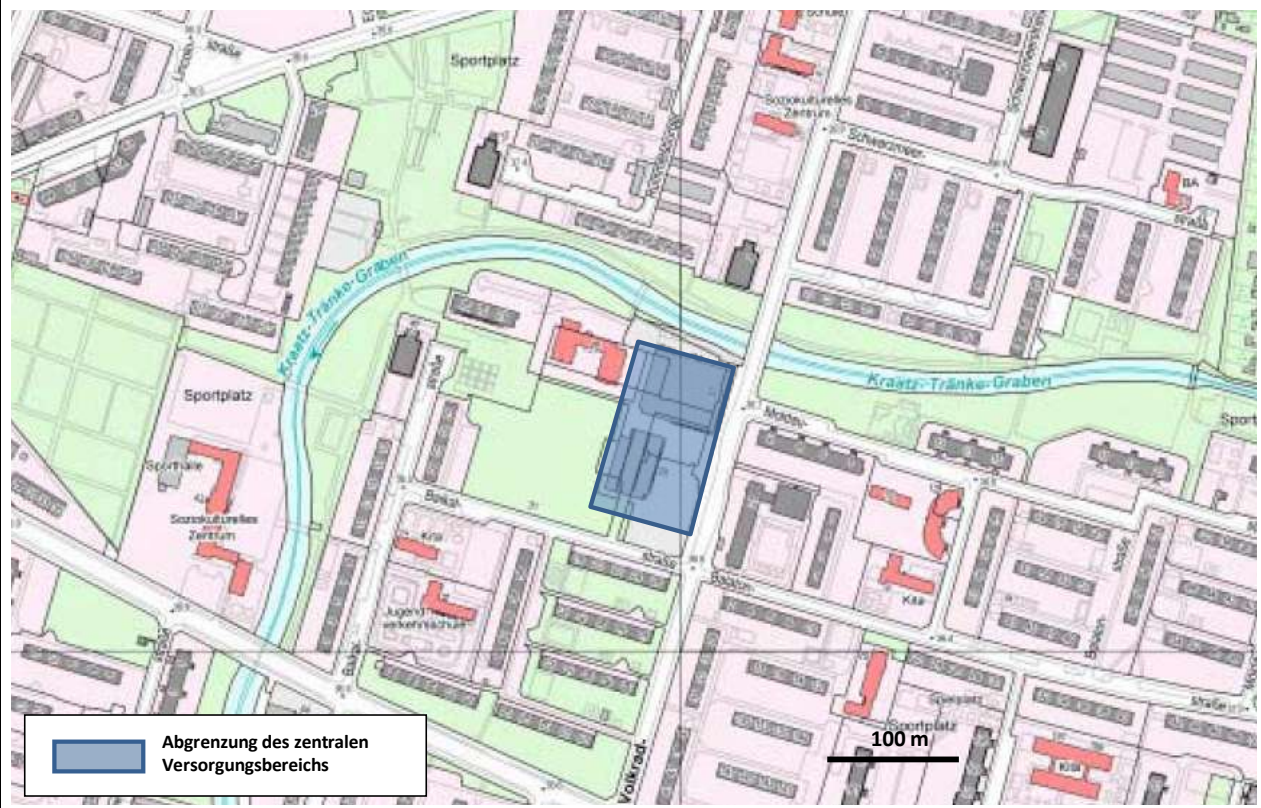
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

keine

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-26 Nahversorgungszentrum Volkradpassage	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Neuerrichtetes eingeschossiges Nahversorgungszentrum</p> <p>Potenzialfläche: keine</p>
<p>Einzugsbereich: bis. 8.500 EW (Schwarzmeerstr., Sportplatz, südl. Sewanstr., Rummelsburger Str.)</p> <p>Überschneidung mit Einzugsbereichen von 4 Märkten (Inkl. NVZ Alfred-Kowalke-Str., OTZ Tierpark, NVZ Dolgenseecenter) plus SB-Warenhaus Kaufland Sewanstr.</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 Unbeplanter Innenbereich, BauGB §34</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Volkradstr.</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: Bus 194, 296, 396</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 3.170 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Nahversorgung (Vollversorger Rewe, Discountmarkt Penny, Bäcker, Apotheke, Drogerie, Tierfuttermarkt, Blumen), Bekleidungs-Discountmarkt</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Friseur, Reisebüro, Cafe, Versicherungen</p>
<p>Zentrenbewertung: Funktionales neues Nahversorgungszentrum mit breitem Branchenmix Nahversorgung Einzelhandel, wenig Dienstleistungen, knappes Stellplatzangebot, wenig Aufenthaltsqualität, angesichts begrenzter Flächenpotenziale kaum Spielraum für Abrundungen außerhalb Einzelhandel</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Erhaltung des Status quo, Förderung von Initiativen für mehr Freizeit-/Gastronomieangebote und Aufenthaltsqualität</p>	

Zentrenpass 04-26 Nahversorgungszentrum Volkradpassage



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 4.280 m² VF (ganz oder anteilig)/8.500 EW= **0,50 m² VF/EW**

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

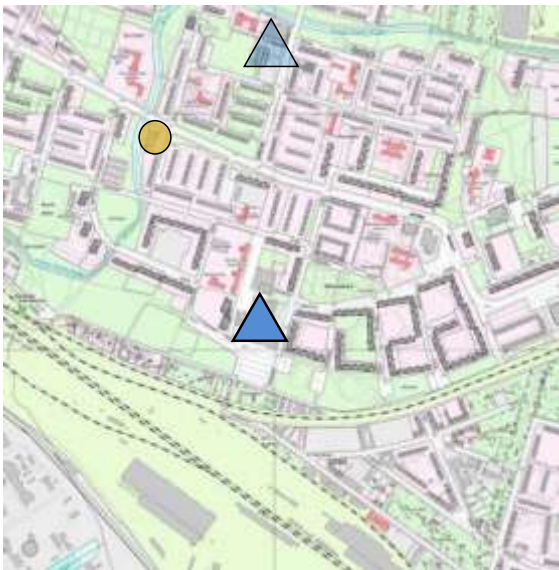
keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

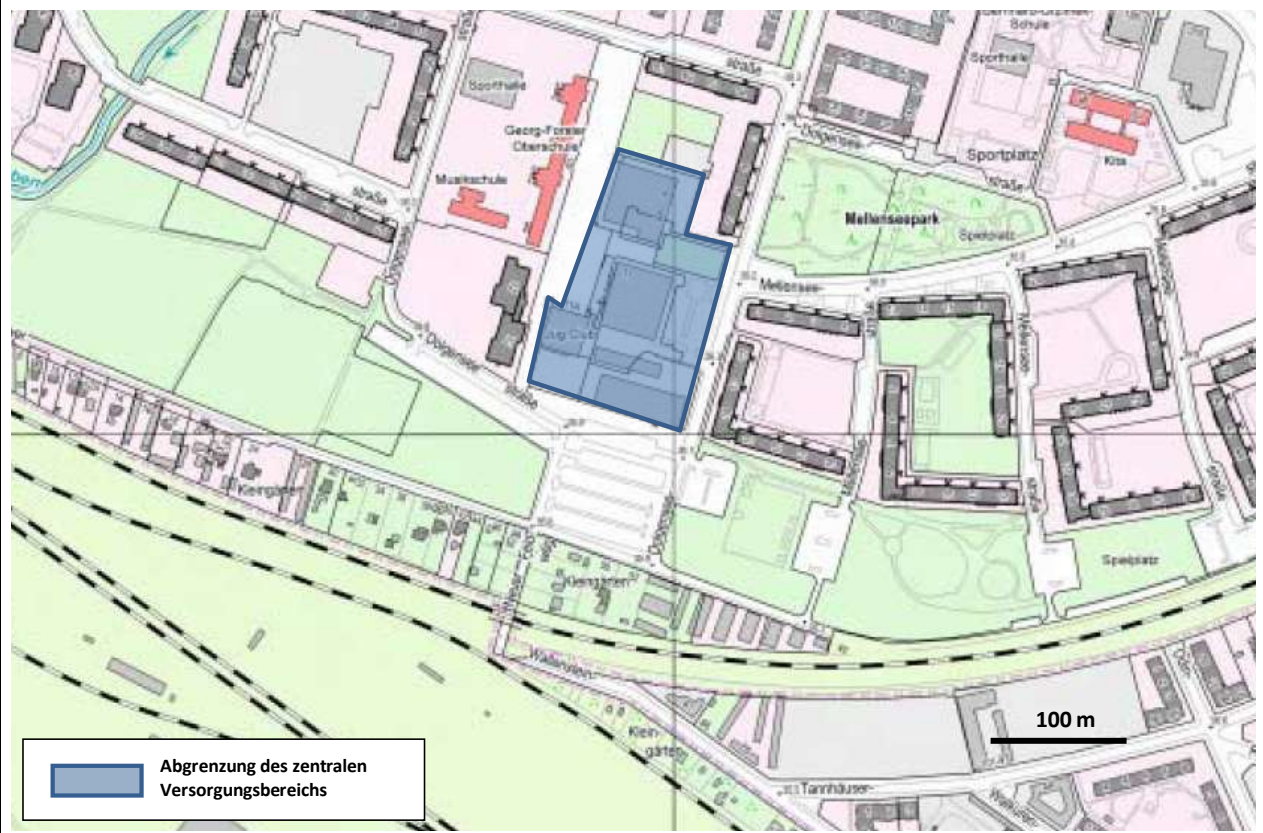
Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Unterstützung von NVZ-typischen Ergänzungsangeboten Dienstleistungen/Gastronomie/Freizeit

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-27 Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Ehemaliges Wohngebietszentrum der DDR in integrierter, aber versteckter Lage, drei Gebäude Altbestand</p> <p>Potenzialfläche: nicht erforderlich</p>
<p>Einzugsbereich: nur noch bis 7.000 EW (Sewanstr., Biegung, Hönower Weg, Huronseeestr.) Überschneidung mit Einzugsbereichen von 4 Märkten (inkl. Volkradpassage) sowie SB-Warenhaus Sewanstr.</p>	<p>Planungsstand: FNP: Wohnbaufläche W2 B-Plan Aufstellungsbeschluss 11-51 Sondergebiet Einzelhandel: „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Über Sewanstr./Dolgenseestr., ausreichende Stellplatzmöglichkeiten in geringer Entfernung</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: Bus 396</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 1.280 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Nahversorgung (Vollversorger Kaisers, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Lotto-Toto, (außerhalb Discountpostenmarkt) Zielgröße B-Planentwurf: 3.500 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Friseur, Änderungsschneiderei, Reinigung, Nagelstudio, 3 gastronomische Einrichtungen, Reisebüro, Fitnesscenter, Sauna, therapeutischer Sport , Physiotherapie,</p>
<p>Zentrenbewertung: Dringend sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftiges Zentrum, Charakter einer Zwischennutzung, bedarfsorientierte Nutzungsstruktur,</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Neuinvestition in ein Nahversorgungszentrum mit maximal 3.500 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche für Gastronomie, Sport, Freizeit, Büro usw. (nur geringe Spielräume für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel!)</p>	

Zentrenpass 04-27 Nahversorgungszentrum Dolgenseecenter



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich: 3.020 m² VF (ganz oder anteilig)/7.000 EW= 0,43 m² VF/EW

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 Bau GB

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Fortführung B-Plan-Verfahren

Mittelbereich/Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 04-28 Nahversorgungszentrum Victoriacenter	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Neuerrichtetes Shoppingcenter auf zwei Etagen mit Parkhaus</p> <p>Potenzialfläche: nicht erforderlich</p>
<p>Einzugsbereich: bis 3.800 EW aus Bezirk Kerneinzugsgebiet (Victoriastadt) zuzüglich 3.200 EW Rummelsburg (bis 1.500m Entfernung), begrenzt Bahnschleife bis Frankfurter Allee und Nöldnerplatz /Lückstr ./S-Bahntrassen mit Barrierewirkungen, auch im engeren Einzugsbereich Überschneidungen mit Einzugsbereichen von 5 Märkten</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Gemischte Baufläche M1</p> <p>B-Plan XVII-14 Entwurf, Planungsziel: Sondergebiet Einzelhandel „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Über Marktstr.</p> <p>Parktage</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Tram 21</p> <p>Bus 240</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>4.000 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, ca. 3.000 m² Nahversorgung (im SB-Warenhaus, Bäcker, Drogerie, Blumen) Textilfachmarkt, Schuhe, Optiker, 1.000 kleine Dinge, Leerstände</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige:</p> <p>Reisebüro, Health club, Poststelle aufgegeben</p>
<p>Zentrenbewertung:</p> <p>Abgeschottetes Shoppingcenter mit geringer Aufenthaltsqualität, geringe Angebotsvielfalt, keine Dienstleistungen</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept:</p> <p>Lagebedingt (innerhalb der Barriere der Bahnschleife nur gut 3.000 EW) und angesichts der Baugestaltung wenig Entwicklungsoptionen, als NVZ bisher nur mangels fehlender Alternativen ausgewiesen, mit Weggang von Apotheke und Poststelle wird das NVZ Victoriacenter den Kriterien zur Festsetzung eines NVZ kaum noch gerecht. Orientierung auf Verbesserung der zentrentypischen Ausstattungsvielfalt. Bei Umsetzung eines NVZ Ostkreuz neu zu prüfen.</p>	

Zentrenpass 04-28 Nahversorgungszentrum Viktoriacenter



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Prüfung für den Kerneinzugsbereich: 5.930 m² VF (ganz oder anteilig)/7.000 EW= **0,85 m² VF/EW**

SB-Warenhaus erfordert deutlich größeren Einzugsbereich (erweitert sich auch über die Bezirksgrenze nach Friedrichshain)

Vorhaben, die zentrenschädlich sein könnten:

keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

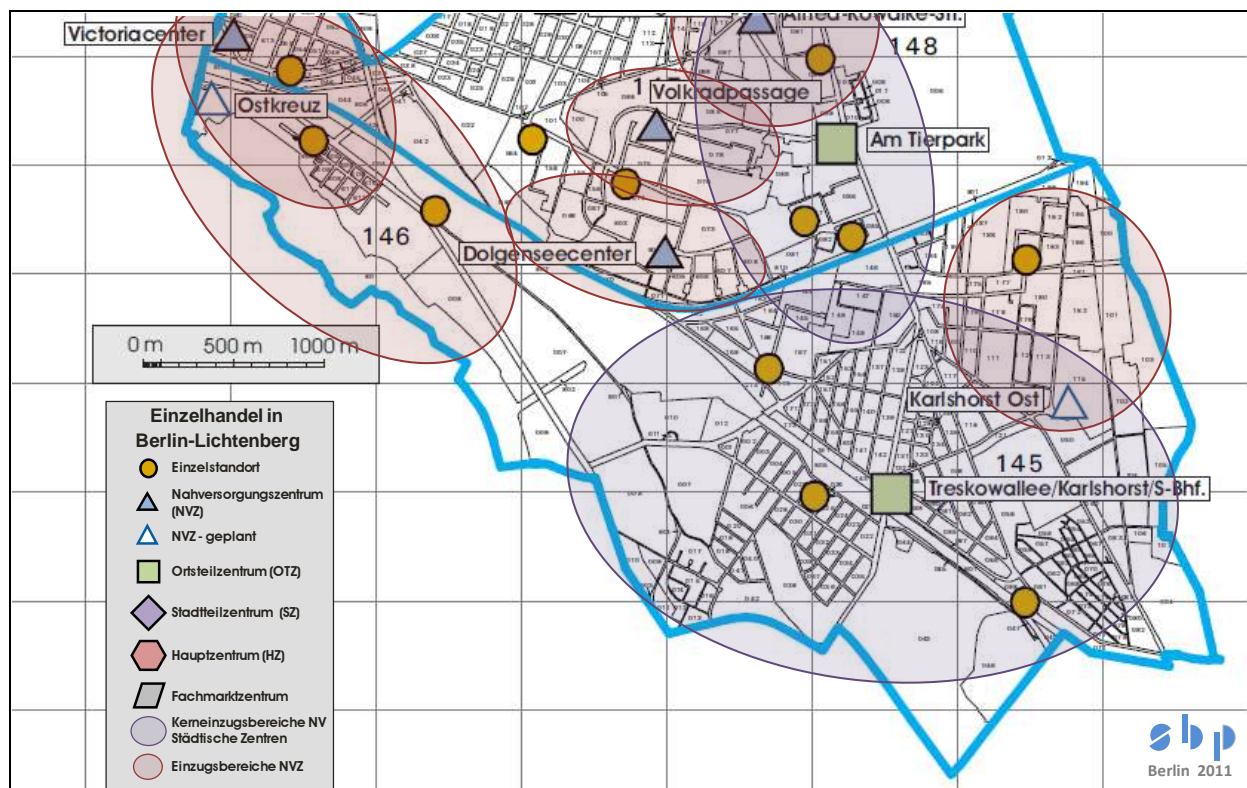
keine

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Vermittlung der Planungsziele an den Eigentümer

5.5 Konzept Zentren im Mittelbereich Lichtenberg Süd

Zentren und Einzelhandelsstandorte in Lichtenberg Süd



Mittelbereich/Prognoseraum 05 Lichtenberg Süd

Charakteristika:

- Karlshorst mit Einfamilienhausbebauung, Gründerzeitbauten und Siedlungsbauten der 20er/30er Jahre sowie Rummelsburger Bucht mit neuen Townhäusern und modernem Geschosswohnungsbau
- wachsende Einwohnerzahlen (Verjüngungseffekt in der Rummelsburger Bucht)
- gemessen am bezirklichen Maßstab überdurchschnittliche Kaufkraft mit wachsender Tendenz
- Ortsteilzentrum Karlshorst mit begrenzten Einzelhandelsangeboten (Schwerpunkt Nahversorgung)
- auf Grund geringer Einwohnerdichte bisher kein weiteres NVZ umgesetzt,

Einwohner	2007	2010	Projektion 2015	
ZEK 2007	22.700		25.000	
ZEK 2010		24.340	26.533	

Kaufkraftvolumina	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZEK 2007	114 Mio €	63,8 Mio €	30 Mio €	20,2 Mio €
ZEK 2010	123,2 Mio €	66,8 Mio €	36,9 Mio €	19,5 Mio €

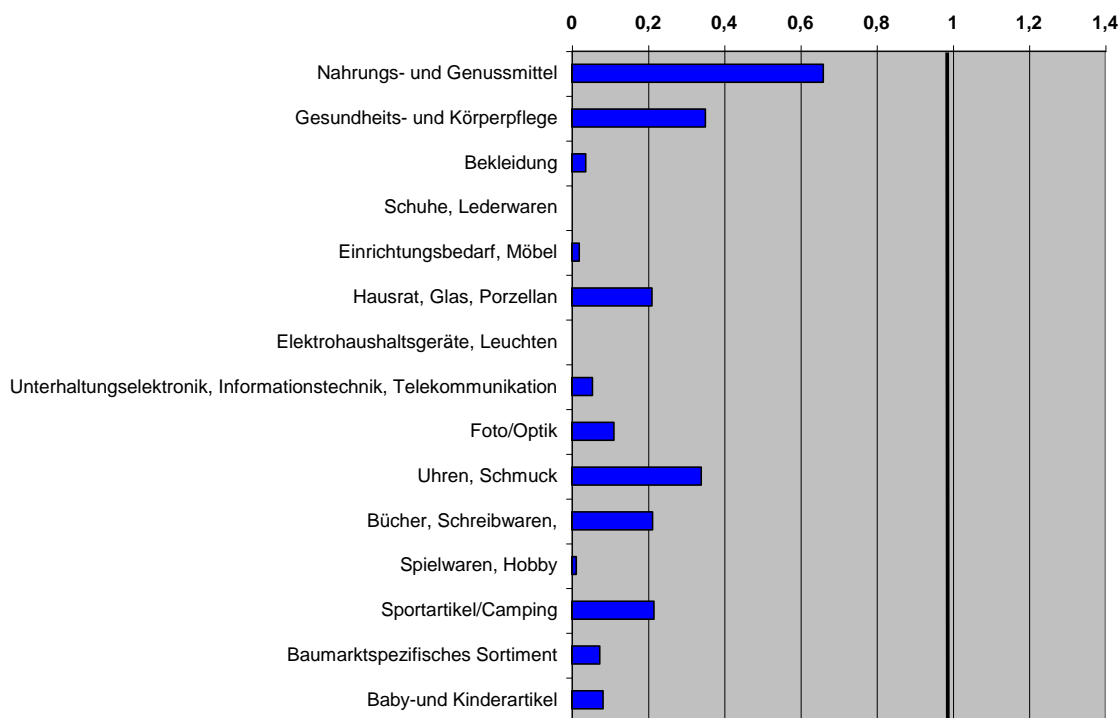
Verkaufsflächen	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung	übrige Sortimente
ZEK 2007	6.930 m ²	5.930 m ²	1.000 m ²
ZEK 2010	8.825 m ²	7.970 m ²	855 m ²

Verkaufsflächen je Einwohner	Mittelbereich zusammen	Nahversorgung
ZEK 2007	0,31 m ² /EW	0,26 m ² /EW
ZEK 2010	0,36 m ² /EW	0,33 m ² /EW

Entwicklung Zentren und Einzelhandel 2007 bis 2010:

- Spürbarer Verkaufsflächenzuwachs bei Zuwachs der Einwohnerzahl (Nahversorgung)
- Supermarkt und Discountmarkt ergänzen die Nahversorgung westl. Treskowallee sowie an der Hauptstr. (Rummelsburg)
- für verschiedene Wohnquartiere teilweise noch unbefriedigende Nahversorgung (fehlende fußläufige Erreichbarkeit, geringe Auswahlmöglichkeit)
- bei Stabilisierung des Einzelhandelsangebots im OTZ und Nebenstr. – insbesondere Ausdifferenzierung der Nahversorgungsangebote im Zentrumsbereich - sehr wenige zentrenrelevante Angebote.

Zentralitätskennziffer im MB5 in 2010:



Quelle: sbp

Gesamteinschätzung/Konzeptansatz:

Obwohl es nach 2007 zu einem Verkaufsflächenzuwachs kam, weist dieser Mittelbereich mit 0,36 m² Verkaufsfläche je Einwohner nach wie vor die geringste Einzelhandelsausstattung im Bezirk auf. Die positive Verkaufsflächenentwicklung nach 2007 konzentrierte sich auf Ansiedlungen der Nahversorgung. Die Ausdünnung der Angebote außerhalb der Nahversorgung, die schon 2007 zu einem nur noch marginalen Angebotsumfang geführt hatte, setzte sich geringfügig fort (Bestand < 1.000 m² Verkaufsfläche). Der Angebotschwerpunkt liegt somit auch im Ortsteilzentrum auf der Nahversorgung. Die geringe Konzentration vorhandener Angebote mit minimalen Cross-buying-Effekten sowie der gering verdichtete, überschaubare Einzugsbereich begrenzen die Entwicklungsoptionen außerhalb der Nahversorgung (siehe auch Leerstände in begrenzter Entfernung zum Bahnhof). Daran ändert sich trotz der wachsenden Einwohnerzahlen und der gestiegenen Kaufkraft in Karlshorst und Rummelsburg bisher wenig. Allerdings führt die wachstumsorientierte Entwicklung im Stadtteil generell zu einem erkennbar gestiegenen Ansiedlungs- und Investoreninteresse. Das betrifft weitere Wohnungsbauvorhaben (Zwieseler Str. bzw. Karlshorst Ost: bisher 340 WE genehmigt, Carlsgarten bisher 163 WE laufend) sowie auch Vorhaben mit Einzelhandelsprojekten. Zur Zeit liegen zwei Bauanträge für zusammen 3.700 m² Verkaufsfläche für das OTZ Karlshorst vor. Auch hier wird der Schwerpunkt bei einer Ausweitung der Nahversorgungsangebote liegen (mindestens 2.100 m² laut Plan). Diese Investitionsvorhaben betreffen Flächen im unmittelbaren Zentrumsbereich am Bahnhof Karlshorst (Treskowallee 112/Dönhoffstr. 40/42, Treskowallee 115). Sie sind als Chance für einen weiteren Entwicklungsimpuls für den Mittelbereich zu werten. Mittelfristig sind zusätzliche Wohnbauvorhaben denkbar (Fortsetzungen der Bebauung Karlshorst Ost, Carlsgarten, eher langfristig: Umsetzung der B-Planung Blockdammweg). Die historisch gewachsene Struktur des Ortsteilzentrums an der Treskowallee um den Bahnhofsbereich soll erhalten und im Zuge von Sanierung und Lückenschließung mit weiteren Nutzungsangeboten aufgewertet werden: Dabei soll der Schwerpunkt für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten nördlich des Bahnhofs liegen, während im südlichen Zentrenbereich das Gewicht auf Erholung und Frei-

zeit gelegt werden soll (Ortsteilkonzept Karlshorst). Der Einzelhandel hat seine höchste Verdichtung im Nahbereichs des Bahnhofs (in den vier Quadranten) und zieht sich insbesondere – relativ schnell ausdünnend – nach Norden und in die Nebenstr.. Unter Auswertung des Ortsteilkonzepts Karlshorst wird eine Begrenzung des als zentralen Versorgungsbereich zu wertenden Ortsteilzentrums auf den Kernbereich vorgenommen. Die Steuerung für die Entwicklung des Einzelhandels im Zentrum soll über den Orientierungswert erfolgen, der den aktuellen Entwicklungsbedingungen im Stadtteil angepasst wird (siehe unten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Ausschöpfung absatzwirtschaftlicher Spielräume bis zu einer „höheren“ Kaufkraftbindung für den mittelfristigen Bedarf in dem relativ kleinen Ortsteil (z.B: 0,8) eine Größenordnung von Verkaufsfläche in genau fixierter Branchenmischung umfassen würde, die eine zu geringe Konzentration und Angebotsvielfalt erzeugt, um tatsächlich die Kaufkraftbindung so zu erhöhen, dass die Tragfähigkeit gesichert wird. Geringe Angebotserweiterungen haben aber ebenfalls einen geringen Effekt auf die Kaufkraftbindung, so dass Einzelhandelsvorhaben für den mittelfristigen Bedarf im Ortsteilzentrum nur in Einzelfällen Erfolg versprechen. Die bisher vorgesehene Entwicklung des Ortsteilzentrums mit dem Schwerpunkt auf der Nahversorgung hat auf Grund der Entfernungen und der entsprechenden Einzugsbereiche keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Treptow-Köpenick (OTZ Wilhelminenhofstr. oder NVZ Fuststr.).

Nahversorgung

Mit 0,33 m² VF/EW für die Nahversorgung ist der Stadtteil zum Status quo bis auf weiteres ungenügend ausgestattet. Unter Berücksichtigung der Barrierewirkung der Verkehrsstrassen ist die Nahversorgung innerhalb von vier Quadranten um den Bahnhof Karlshorst zu bewerten. Angebotsschwerpunkt der Nahversorgung ist der Zentrenbereich selbst mit über 40% der gesamten Nahversorgungsangebote. Auf Grund der geringen Einwohnerdichte sind innerhalb fußläufiger Einzugsbereiche komplexe Nahversorgungsangebote außerhalb des Zentrenbereichs wenig tragfähig, so dass bisher keine Nahversorgungszentren entstanden. Allerdings ist die fußläufige Entfernung zum OTZ für einige Quartiersbereiche zu groß, um nachhaltig eine befriedigende Nahversorgung über das OTZ zu sichern. Einzelne Märkte sichern in größerer Entfernung zum Zentrum eine Grundversorgung, im nordwestlichen Quadranten ein kleiner Supermarkt in der Marksburgstr., im nordöstlichen Quadranten ein Discountmarkt in der Robert-Siewert-Str., im südöstlichen Quadranten ein Discountmarkt in der Waldowallee, im südwestlichen Quadranten neben dem Discountmarkt in der Ehrlichstr. in Rummelsburg zwei Discountmärkte (Hauptstr./Ecke Saganer Str sowie nördliche Hauptstr.). Zur Aufwertung und Förderung der neuen Wohnquartiere in Karlshorst Ost sowie in Rummelsburg wird zukünftig ein Bedarf für jeweils ein Nahversorgungszentrum gesehen. In Karlshorst Ost –Zwieseler Str. - kann mit fortgesetzter Wohnbebauung ein minimales Nahversorgungszentrum (1 kleiner Supermarkt, 1 Drogerie, Apotheke, Blumen, Bäcker, Friseur, Cafe u.ä.) tragfähig werden. Die Bebauungsoption für das Areal am Ostkreuz schließt ein Nahversorgungszentrum für die Quartiere Rummelsburg sowie Alt-Stralau ein, wobei die schon angesiedelten Discountmärkte an Einzelstandort bzw. im Neubauquartier Hauptstr. die Tragfähigkeit eines größeren Nahversorgungszentrums beeinträchtigen, wenn es nicht gelingt, einen größeren Einzugsbereich durch die gesamte Angebotsstruktur „An der Mole“ zu erschließen.

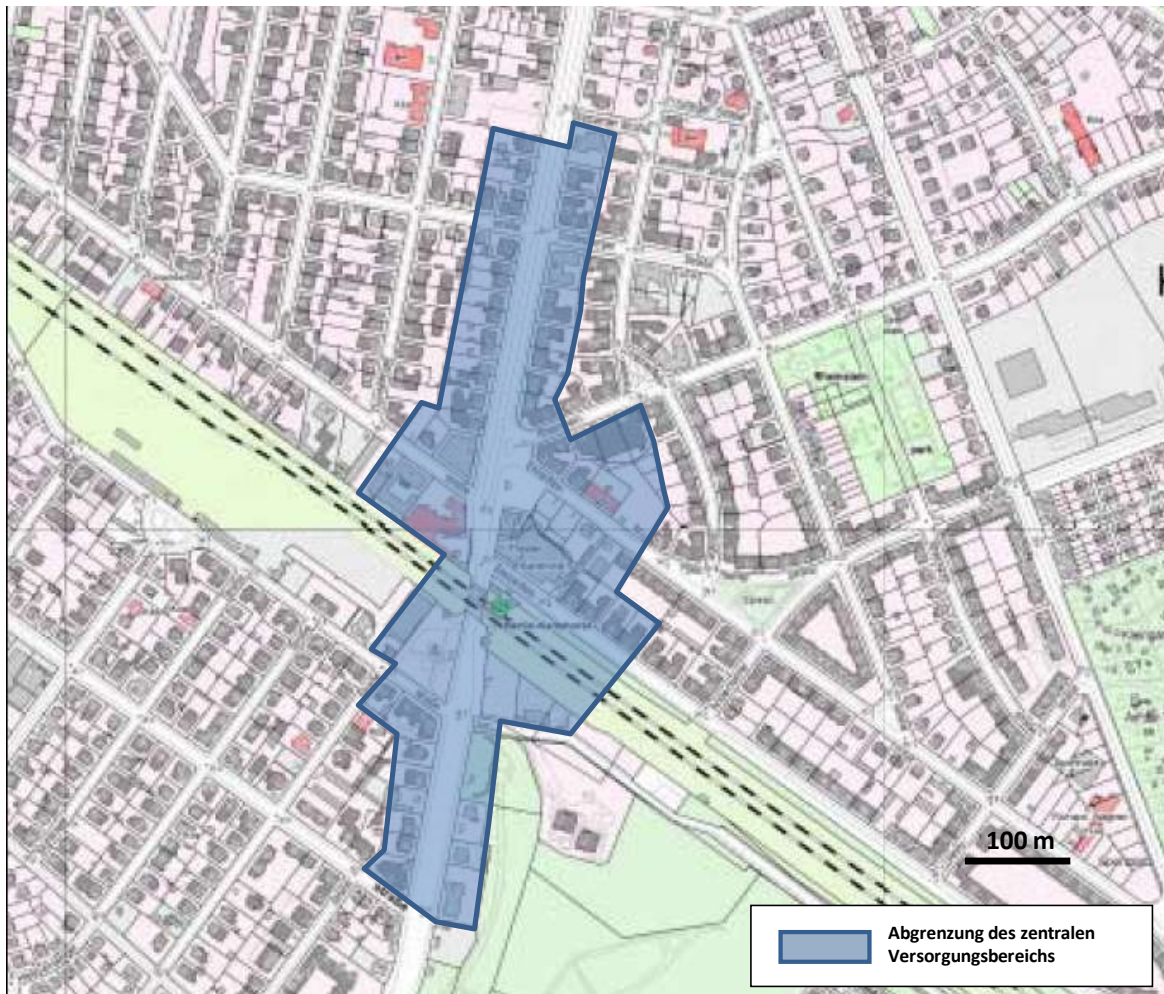
Wenn die geplanten Nahversorgungszentren umgesetzt werden, werden die Spielräume für die Nahversorgung im Ortsteil mit den aktuellen Bauvorhaben im Ortsteilzentrum auch bei leicht wachsenden Einwohnerzahlen ausgeschöpft.

Entwicklungsziele:

- Stärkung des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung wachsender Kaufkraftvolumina in Karlshorst/Rummelsburg: Erhöhung des Orientierungswerts für die Einzelhandelsentwicklung im OTZ – Umsetzung geplanter Neuinvestitionen
- Städtebaulich abgestimmte Planung von zwei Nahversorgungszentren zur zeitnahen Umsetzung gemäß Wohnungsneubau/Einwohnerentwicklung/Fertigstellung Ostkreuz
- Ausschluss von Streuangeboten außerhalb des Einzugsbereichs der festgelegten Zentren durch Überplanung

Mittelbereich/Prognoseraum 05 Lichtenberg Süd	
Zentrenpass 05-29 Ortsteilzentrum Karlshorst	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Historisch gewachsenes Zentrum als Ladenstr.</p> <p>Potenzialfläche mit Einzelhandelsnutzung: B-Plan 11-14a (östl. Treskowallee /südl. S-Bahn), Treskowallee/Dönhoffstr., Dönhoffstr. 40/41</p>
<p>Einzugsbereich: als OTZ 24.340 EW (inklusive Rummelsburger Bucht)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M2, Wohnbaufläche W1 B-Pläne: 11-50 Treskowallee nördl. Zentrum Mischgebiet/Kerngebiet XVII-37 Kulturhaus/Kerngebiet (Entwurf) XVII-38 Theater/Kerngebiet (Entwurf) 11-14a Wohnpark Karlshorst/südl. Treskowallee, am S-Bahnhof Kerngebiet (festgesetzt) 11-14b Sondergebiet Trabrennbahn (Entwurf)</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Straße Am Tierpark/Treskowallee, Waldowallee Rummelsburger Str./Blockdammweg, Treskowallee Stellflächen: Stolzenfelsstr., Ehrenfelsstr., Wandlitzstr.</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: S-Bahn S3 Bahnhof Karlshorst Tram M17, 27, 37 Bus 396</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: 3.900 m² einzelhandelsrelevante VF, davon 3.365 m² Nahversorgung (Kaisers Vollsortimenter, 2x Netto-Discountmarkt, Getränke Hoffmann, Facheinzelhandel Lebensmittel/Genussmittel, Drogeriemarkt, Bücher-/Presseshop, Lotto-Toto, Blumen), 2 Leerstände</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: 11 gastronomische Einrichtungen, Kulturhaus, Theater, Finanzberatung, Sparkasse, Volksbank, Versicherungen, Friseur, Kosmetik, Fahrschule, Ärzte u.a.</p>
<p>Zentrenbewertung: Gewachsenes Ortsteilzentrum im Umfeld des S-Bahnhofs Karlshorst (ÖPNV-Umsteigeknoten), das sich zu stabilisieren beginnt, Bürgerengagement, nach Ausdünnung im mittelfristigen Bedarfssegment in den letzten drei Jahren Stabilisierung und Aktivierung von Verkaufsfläche im Bestand; Erweiterung auch qualifizierte kleinflächige Nahversorgung, sehr begrenzter kleinflächiger Einzelhandel außerhalb der Nahversorgung, entwicklungsfähiges Angebot im Leistungsspektrum Kultur, Angebot Dienstleistungen/Freizeit/Fitness ergänzungsfähig, Stellplatzangebote verbessert, aber knapp; städtebauliche Gestaltungsdefizite, Barrierewirkung der Treskowallee sowie der Bahntrasse.</p>	
<p>Entwicklungsziel/Konzept: Ausweitung des Angebotsspektrums aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Freizeit und Erholung in den vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen bei Sanierung und Lückenschließung, Anpassung des Orientierungswerts für den Einzelhandel gemäß Tragfähigkeit sowie realistischen Entwicklungsoptionen: 8.000 m² Verkaufsfläche</p>	

Zentrenpass 05-29 Ortsteilzentrum Karlshorst



Vorhaben/Planungen Stand 2010:

Bauanträge

Treskowallee 112/Dönhoffstr. 40-42: 2.551 m² VF (1.203 m² Lebensmittelmarkt, 831 m² Drogerie, 517 m² sonstiger EH)

Treskowallee 115: Geschäftshaus: 800 m² Verkaufsfläche

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung /EW noch verträglich

Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich des OTZ:

a) ohne geplante NVZ mit Vorhaben im OTZ: 10.070 m² VF (ganz oder anteilig)/ 24.340 EW= 0,41 m² VF/EW

b) mit geplanten NVZ (Ostkreuz 2.000 m²) /mit Vorhaben im OTZ: 13.270 m² VF (ganz oder anteilig)/ 24.340 EW= 0,54 m² VF/EW (Alt-Stralau vergrößert den Einzugsbereich)

Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:


keine

Besondere Schutzmaßnahmen:

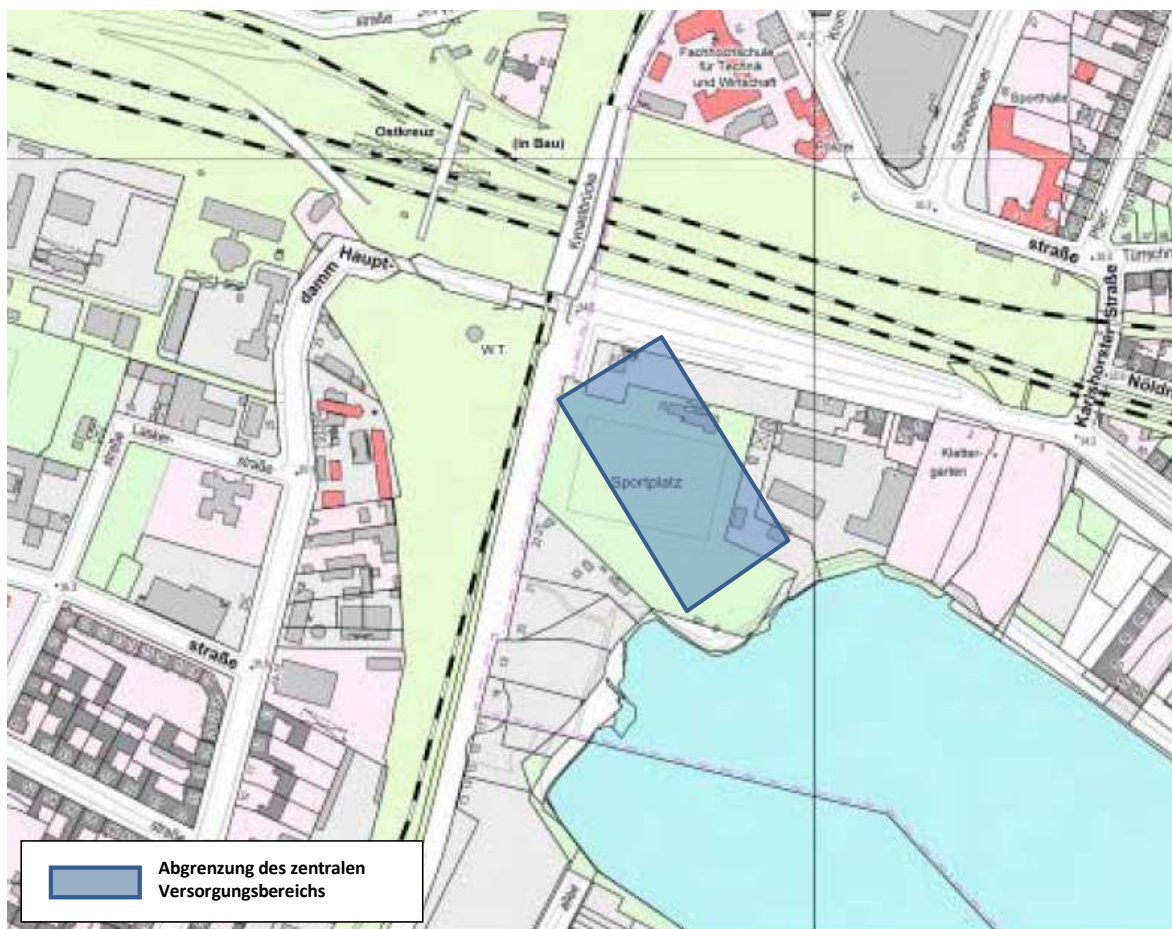
keine

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Sicherung von Qualitätskriterien für die Umsetzung der Vorhaben mit Einzelhandelsnutzung gemäß Ortsteilkonzept Karlshorst

Mittelbereich/Prognoseraum 05 Lichtenberg Mitte	
Zentrenpass 05-30 Plan: Nahversorgungszentrum Ostkreuz	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Zu planendes NVZ in Passage eines Neubaus</p> <p>Potenzialfläche: nicht erforderlich</p>
<p>Einzugsbereich: engerer Einzugsbereich Quartiere Rummelsburger See /Alt-Stralau, 2010 zusammen ca. 6.000 EW (Bahntrasse als Barriere) Erweiterter Einzugsbereich Victoriastadt/Kaskelkiez (3800 Einwohner) sowie südwestl Quadrant Ostkreuz Markgrafendamm/Bödickerstr. (3900 Einwohner) Engerer Einzugsbereich Ist: 2 Discountmärkte Weiterer Einzugsbereich insgesamt: Ist .3-4 Discountmärkte, SB-Warenhaus, übrige Nahversorgung</p>	<p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M1 B-Plan Entwurf XVII- 4 (MK2) Änderungsvorschlag BBE Retail Experts: Untersuchung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet Ostkreuz in Berlin-Lichtenberg – Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Markgrafendamm/ Hauptstr./ Kynaststr./Marktstr.</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV: S-Bahn Umsteigeknoten Ostkreuz Tram 21, Bus 194, 104.</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: Planung: bis 2.000 m² (2.600 m² ab 8000 Einwohner im engeren Einzugsbereich) Verkaufsfläche für Nahversorgung (1 Vollversorger, evtl. ein Discountmarkt, Drogerie, Apotheke, Bäcker, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften/Toto/Lotto), ca. 5000 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige: Dienstleistungen z.B. Cafe/Gaststätte/Imbiss, Friseur/Kosmetik, Reinigung/Wäschedienst, Schlüsseldienst, Reisebüro, Physiotherapie u.a.</p>
<p>Begründung: Zielsetzung ist, die Nahversorgungssituation für die Bewohner der Rummelsburger Bucht zu verbessern. Da auch die Einwohnerzahl von inzwischen ca. 4.400 Einwohnern: (2011) hinsichtlich des Nachfragevolumens nicht ausreichend ist, wird der Standort im/am S-Bhf. Ostkreuz und künftigen Zugang zum Rummelsburger See gewählt. Die Bauungsoption am Ostkreuz –basierend auf dem B-Plan XVII-4 - ist eine Chance, um an einem sehr verkehrsgünstigen Standort im Rahmen eines größeren Neubauvorhabens ein NVZ aufzubauen, das somit einen ausreichenden Einzugsbereich für ein abgerundetes Nutzungsprofil aufweisen könnte (Einbeziehung des Ausflugspublikums). Das NVZ könnte durch verschiedenste freizeit- und wasserorientierte Nutzungen, durch Sport-, Wohnungs-, Kultur- oder Büronutzungen ergänzt werden.</p>	

Zentrenpass 05-30 Plan: Nahversorgungszentrum Ostkreuz



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine

Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:

Kriterium: 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung/EW noch verträglich

Gegenüber dem Zeitpunkt der Tragfähigkeitsuntersuchung der BBE Retail Experts gesunkene Tragfähigkeit durch Ansiedlung Discountmarkt Aldi Hauptstr./Saganer Str. (hälfte Berücksichtigung)/Berücksichtigung Einwohner 2010

Prüfung für den engeren Einzugsbereich: 3.200 m² VF (ganz oder anteilig)/6.000 EW= **0,53 m² VF/EW**

[Bei weiterem Wachstum der Quartiere: **3.800 m² VF/8000 EW= 0,48 m² VF/EW**]

Vorhaben, die zenterschädlich sein könnten:

Weiterer Discountmarkt neben Standort Discountmarkt Hauptstr./Saganer Str.

Ansiedlung Vollversorgungsmarkt Hauptstr./Schlichtallee

Ansiedlung von Lebensmittelmärkten am Standort Glasfabrik


Besondere Schutzmaßnahmen:

Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs. 3 BauGB angesichts geplanten Vorhabens NVZ sowie Abwehr weiterer Anschließungsvorhaben am Standort Hauptstr./Saganer Str. mit §15 BauNVO

Sonstige Handlungsempfehlungen:

Flexible Bebauungsoptionen B-Plan XVII-4

Abstimmungen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick

Mittelbereich/Prognoseraum 05 Lichtenberg Süd	
Zentrenpass 05-31 Nahversorgungszentrum Karlshorst Ost Plan	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur:</p> <p>Plan: Neubau kleines NVZ (1.200 m² Verkaufsfläche bzw. 1.500 m² Nutzfläche), Potenzialfläche einplanen</p>
<p>Einzugsbereich: ca. 3.700 EW (Köpenicker Str./Waldowallee/S-Bahnlinie, östliche Grenze des Geltungsbereichs B-Plan-Entwurf XVII-50b/ östl. Zwieseler Str.), genehmigte WE: 340: Einwohnerentwicklung kurzfristig bis auf 4.700 –5.000 EW, fortgesetzter Wohnungsneubau mit Option für bis zu weiteren 950 WE</p>	<p>Planungsstand:</p> <p>FNP: Gemischte Baufläche M2 B-Plan XVII-5b: Entwurf</p>
<p>Lage/Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus:</p> <p>Köpenicker oder Robert-Siewert-Str./Zwieseler Str.</p>	<p>Erreichbarkeit ÖPNV:</p> <p>Bus 396</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel:</p> <p>1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche Nahversorgung: Kleiner Supermarkt, kleine Drogerie, Apotheke, Bäcker, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften/Toto/Lotto, /1.500 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Gastronomie /übrige:</p> <p>Cafe/ Imbiss, Friseur, Geldautomat, Nachbarschaftsclub</p>
<p>Begründung:</p> <p>Durch die vorgesehene Wohnbebauung in der Zwieseler Str. (B-Plan-Entwurf XVII-50b) entwickelt sich in Karlshorst-Ost ein größeres neues Wohnquartier, dessen fußläufig vertretbare Nahversorgung bisher auf Grund der mangelnden betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten nicht ausreichend gewährleistet werden kann. (Der Discountmarkt Robert-Siewert-Str. ist nur aus nördlichen Wohnquartieren gut erreichbar, die Angebote in der Treskowallee sind teilweise über 1.000 m entfernt). Mit der zunehmenden Bebauung erhöht sich die Einwohnerdichte, so dass sich kurz- bis mittelfristig eine Option für ein kleines NVZ ergibt. Das NVZ würde selbst wiederum die Standortvorteile der zu vermarktenden Wohngrundstücke deutlich erhöhen und dem Projekt einen weiteren Entwicklungsimpuls geben.</p>	

Zentrenpass 05-31 Nahversorgungszentrum Karlshorst Ost Plan



Vorhaben/Planungen Stand 2010: keine	
Kriterien für Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben im Zentrum/ im Einzugsbereich:	
Kriterium: 0,35 m ² bis 0,45 m ² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt/EW noch verträglich	
Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich Ist: (2000 m ² VF (ganz oder anteilig- 10% Zentrum)/3.700 EW= 0,54 m² VF/EW	
Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich Plan: (2.000 m ² VF (ganz oder anteilig- 10% Zentrum)/4.700 EW= 0,42 m ² VF/EW	
Vorhaben, die zentrenschaädlich sein könnten:	Besondere Schutzmaßnahmen:
keine	Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit §34 Abs.3 BauGB angesichts geplanten Vorhabens NVZ
Sonstige Handlungsempfehlungen:	
Standortsicherung/ Investorensuche	

6 Resümee und Maßnahmeempfehlungen

6.1 Resümee: Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel

Obwohl die zu erwartende Kaufkraftentwicklung innerhalb des Bezirks nur begrenzte und räumlich zu spezifizierende Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel aufzeigt, sind doch die *bisher* unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bezirk, die mit 0,63 vergleichsweise geringe Zentralität sowie geringe Kaufkraftbindung, die vor allem außerhalb der Nahversorgung zu beobachten ist, ausschlaggebend, um in der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2011 in größerem Maße Entwicklungen zu forcieren, die in den ausgewiesenen Zentren den Einzelhandel stärken. Dafür sprechen auch die sehr geringen Wachstumstrends zwischen 2007 und 2010, die entgegen der Entwicklung in Berlin zu verzeichnen sind. Diese Entwicklungen könnten letztlich dazu führen, dass die Kaufkraftbindung in einigen Ortsteilen und Vierteln weiter zurückgeht.

Das ZEK 2007 sowie die Berliner Regelungen des Einzelhandels haben dazu beigetragen, dass sich Investorenanfragen zunehmend auf die ausgewiesenen Zentren konzentrieren. Das ermöglicht es, Entwicklungspotenziale neu auszuloten und Vorhaben zur Stärkung der Zentren zu nutzen. Diese konzentrieren sich auf die hierarchisch übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche sowie auf den Ausbau der Fachmarktstandorte. Ergänzend werden drei neue – relativ kleine - Nahversorgungszentren für eine mittelfristige Umsetzung geplant, für die bisher keine Investorenanfragen vorliegen. Die Tragfähigkeit ist für das NVZ Weiße Taube gegeben, die NVZ Ostkreuz sowie NVZ Karlshorst Ost beginnen sich - je nach Projekt - auf Grund laufender Wohnungsbauvorhaben kurzfristig zu rechnen. Dazu kommen geringe Spielräume für die Abrundung der Angebote der Nahversorgung innerhalb einiger Nahversorgungszentren.

Die folgende Übersicht und Karte zeigt zusammengefasst die Orientierungswerte für die Zentrenentwicklung im Bezirk Lichtenberg, wie sie sich auf Grund der stadträumlichen Rahmenbedingungen und Einzugsbereiche unter Berücksichtigung absatzwirtschaftlicher Spielräume ergeben. Siehe auch Karte 3 auf der folgenden Seite.

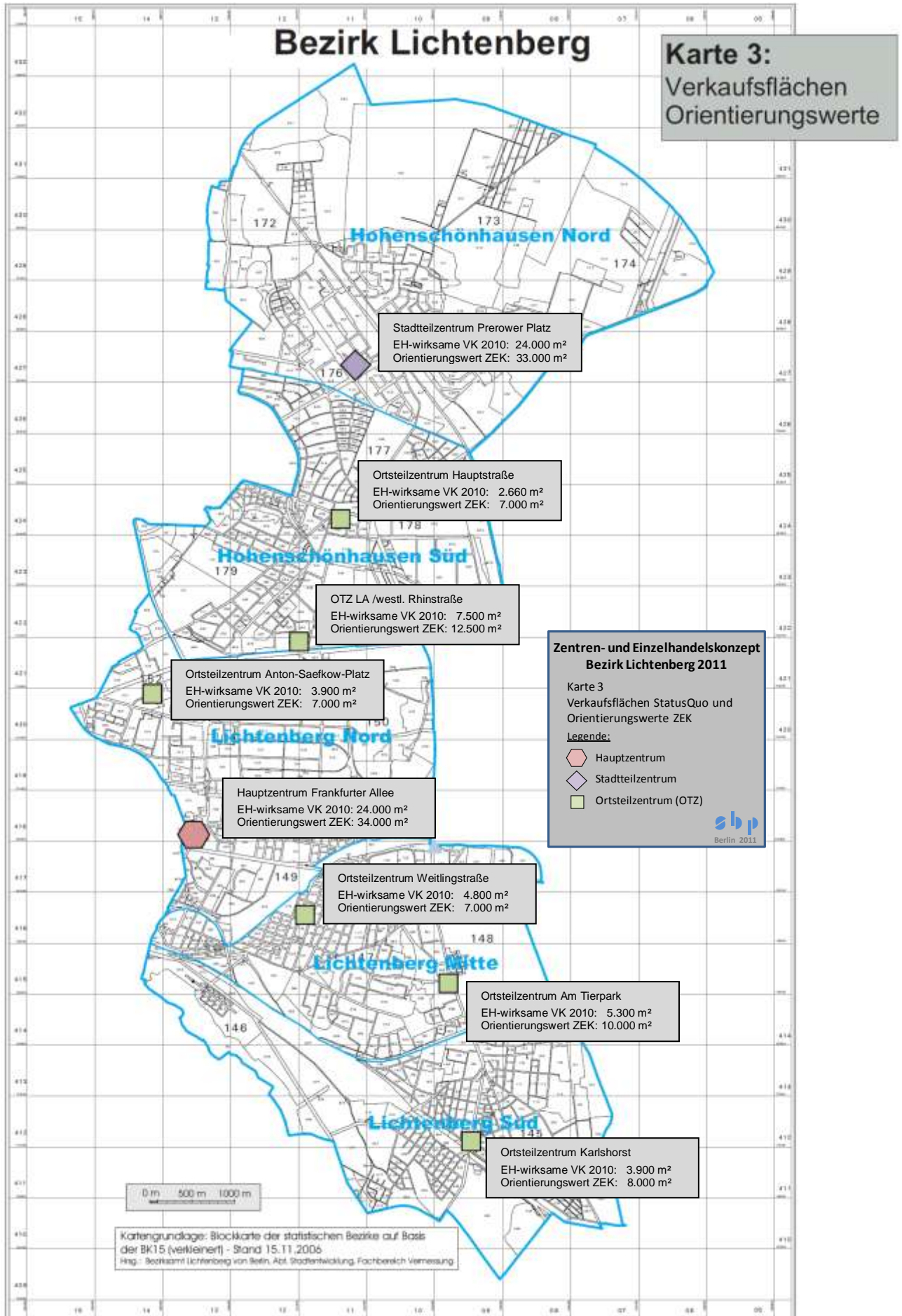


Tabelle 10 Orientierungswerte der ausgewiesenen Zentren

Zentraler Versorgungsbereich/ Zentrentyp	Einzelhandelswirksame Verkaufsflächen	Orientierungswerte	
		2010	ZEK 2011
Mittelbereich/ Prognoseraum 01 Hohenschönhausen Nord			
Stadtteilzentrum Prerower Platz	23.800 m ²	33.000 m ²	
NVZ Rostocker Str.	2.480 m ²	3.500 m ²	
NVZ Ribnitzer Str.	3.200 m ²	4.000 m ²	
NVZ Welsegalerie 1	3.000 m ²	2.500 m ²	
NVZ Welsegalerie 2	2.400 m ²	3000 m ²	
NVZ Warnitzer Bogen/ Falkenbogen	4.860 m ²	5.500 m ²	
NVZ Mühlengrund	2.410 m ²	1.000 m ²	
Mittelbereich/ Prognoseraum 02 Hohenschönhausen Süd			
Ortsteilzentrum Hauptstr.	2.660 m ²	7.000 m ²	
Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße	7.500 m ²	12.500 m ²	
NVZ Hansacenter	1.800 m ²	2.000 m ² NV	
NVZ Konrad-Wolf-Str.	2.600 m ²	3.000 m ²	
NVZ Hohenschönhauser Tor	8.000 m ²	8.000 m ²	
NVZ Landsberger Allee 219	1.030 m ²	1.100 m ²	
Plan: NVZ Weiße Taube	0 m ²	2.500 m ²	
Mittelbereich/ Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord			
Hauptzentrum Frankfurter Allee	24.000 m ²	34.000 m ²	
Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz	3.900 m ²	7.000 m ²	
NVZ Storkower Bogen	4.000 m ²	4.000 m ²	
NVZ Möllendorffpassage	1.100 m ²	1.300 m ²	
NVZ Gotlindestr.	1.750 m ²	1.900 m ²	
NVZ Siegfriedstr.	1.320 m ²	1.400 m ²	
NVZ Mauritiuspassage	1.240 m ²	1.400 m ²	

Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee	21.000 m ²	70.000 m ²
(Fachmarktzentrum Lichten- berger Brücke/ Frankfurter Allee 214/216)	0 m ²	12.000 m ²
Mittelbereich/ Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte		
Ortsteilzentrum Weitlingstr.	4.800 m ²	7.000 m ²
Ortsteilzentrum Am Tierpark	5.300 m ²	10.000 m ²
NVZ Seddiner Str.	2.080 m ²	2.500 m ²
NVZ Alfred-Kowalke-Str.	3.350 m ²	3.500 m ²
NVZ Volkradpassage	3.170 m ²	3.200 m ²
NVZ Dolgenseecenter	1.280 m ²	3.000 m ²
NVZ Victoriacenter	4.280 m ²	4.500 m ²
Mittelbereich/ Prognoseraum 05 Lichtenberg Süd		
Ortsteilzentrum Karlshorst	3.900 m ²	8.000 m ²
Plan NVZ Karlshorst Ost	0 m ²	1.500 m ²
Plan NVZ Ostkreuz	0 m ²	2.000- 2.600 m ²

Quelle: sbp

Diese Orientierungswerte berücksichtigen zudem konkrete Vorhaben, mögliche Spielräume auf Potenzialflächen oder auch nur die Darstellungsänderung vorhandener Flächen, die bisher andere Nutzungen aufweisen, Leerstandsflächen usw.. Eine volle Ausschöpfung der Orientierungswerte ist bei einigen Zentren vorerst nicht absehbar.

Der Überarbeitung der Orientierungswerte lag auch das Ziel zugrunde, die überwiegend sehr kleinen Ortsteilzentren im Bezirk gegenüber den großen Zentren konkurrenzfähiger zu machen. Die teilweise zu konstatierende Stabilisierung einiger Zentren durch die stärkere Nutzungsmischung mit Dienstleistungen/Gastronomie/Freizeit u.a. soll als Grundlage genutzt werden, mehr Einzelhandel anzusiedeln. Es ergibt sich eine Chance auf eine leicht gestiegene Tragfähigkeit von Angeboten im mittelfristigen Bedarfssegment. Allerdings zeigen die Nutzungsvorstellungen bei beantragten Vorhaben im Bezirk eine starke Fokussierung auf die Nahversorgung.

Rein theoretisch ergeben sich folgende Entwicklungsspielräume für die hierarchisch übergeordneten Zentren, für die teilweise Vorhaben in Aussicht stehen:

Tabelle 11 Entwicklungsspielräume der städtischen Zentren und Vorhabenplanungen

Zentrale Versorgungsbereiche	Entwicklungsspielräume: einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche	Vorhaben
Stadtteilzentrum	9.000 m ²	ja
Hauptzentrum	10.000 m ²	nein
Ortsteilzentrum Hauptstr.	4.300 m ²	ja
Ortsteilzentrum Landsberger Al- lee/westlich Rheinstraße	5000 m ²	ja
Ortsteilzentrum Anton-Saefkow-Platz	3.100 m ²	ja
Ortsteilzentrum Weitlingstr	2.200 m ²	nein
Ortsteilzentrum Am Tierpark	4.700 m ²	nein
Ortsteilzentrum Karlshorst	4.100 m ²	ja
zusammen	42.400 m²	

Quelle: sbp

Die aus bezirklicher Sicht theoretisch auszuschöpfenden Entwicklungsspielräume für Fachmarktflächen an zwei Fachmarktzentren belaufen sich zum Status quo (laufende B-Planverfahren) auf:

Tabelle 12 Entwicklungsspielräume der Fachmarkttagglomerationen

Fachmarktzentren	Entwicklungsspielräume: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche	Vorhaben
Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee	49.000 m ²	(ja)
Fachmarktzentrum Lichtenberger Brü- cke/Frankfurter Allee 214/216	12.000 m ²	ja
zusammen	61.000 m²	

Quelle: sbp

Nahversorgung

Die Stärkung der Nahversorgung erfolgt gezielt an Standorten mit Wachstumspotenzial. Das führt zur Ausweisung von drei neu zu realisierenden Nahversorgungszentren (Hohenschönhau-

sen-Süd und in Karlshorst, zusammen **5.700 bis 6.300 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche für Nahversorgung**). Die Erweiterungsvorhaben in den übergeordneten Zentren schließen teilweise mit hohem Anteil Nahversorgungsflächen ein, so dass die Nahversorgung auch stärker auf größere Zentren gelenkt wird. Das kann nur bedingt unterstützt werden, da eine Schwächung der kleineren Nahversorgungszentren durch die initiierten Umsatzumverteilungen verhindert werden sollte. Im Einzelfall gibt es Abwägungsbedarf, da auch die übergeordneten Zentren zu stärken sind. Die ausgewiesenen Erweiterungspotenziale der Nahversorgung in den vorhandenen Nahversorgungszentren sind auf Grund der in der Regel begrenzten Entwicklungspotenziale in den Einzugsgebieten im einzelnen marginal und sollen die flexible Anpassung an veränderte Anbieterstrukturen sowie die Abrundung des Branchenmixes ermöglichen, um die Nahversorgungszentren zu stärken.

Bei Ausnutzung aller ausgewiesenen Entwicklungspotenziale sowie Umsetzung der Vorhaben mit Nahversorgungsangeboten wird innerhalb des Bezirks eine sehr hohe Nahversorgungsausstattung (Zentralität von mindestens 0,9) erreicht. Angesichts der eher stagnierenden Kaufkraftentwicklung sind dann keine weiteren Entwicklungsspielräume auszumachen.

6.2 Maßnahmeempfehlungen

Die Möglichkeiten einer gezielten Einflussnahme auf die Entwicklung und Profilierung starker Zentren im Bezirk betreffen – noch einmal zusammengefasst - folgende Instrumente:

- Nutzung der Instrumente der Bauleitplanung
- Anwendung aller Regeln zur Steuerung der Ansiedlung/Erweiterung/Erneuerung von Einzelhandelsvorhaben des Landes Berlin (StEP Zentren, LEP B-BB, AV Einzelhandel, AV Zentrenkonzepte)
- Nutzung des ZEK des Bezirks, das auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vorgaben erarbeitet wird
- Unterlegung von Entscheidungen durch gutachterliche Stellungnahmen

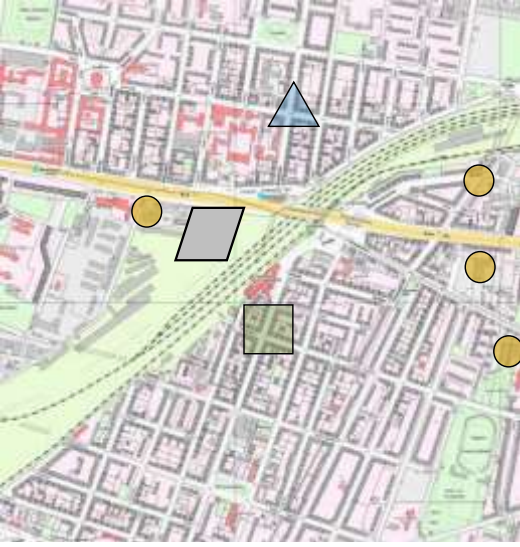
Im StEP Zentren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung das entscheidende Instrument der Steuerung ist. Angesichts von Widerspruchsverfahren, die zu juristischen Auseinandersetzungen führen, bei denen es letztlich an der Rechtsprechung liegt, die Auswirkungen von Ansiedlungsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche zu beurteilen, **sollte die Überplanung im unbeplanten Innenbereich bzw. Anpassung vorhandener B-Pläne an aktuelle Erfordernisse (z.B. Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten) stärker ins Zentrum rücken**. Es sollten alle Möglichkeiten geprüft werden, Verfahren zu beschleunigen oder „abzuspecken“ bzw. kostensparende Alternativen bei der Erarbeitung auszuloten, um möglichst große Flächenanteile planungsseitig abzusichern.

Das Spektrum der Maßnahmen – wie sie in den Zentrenpässen im einzelnen aufgeführt werden, umfasst:

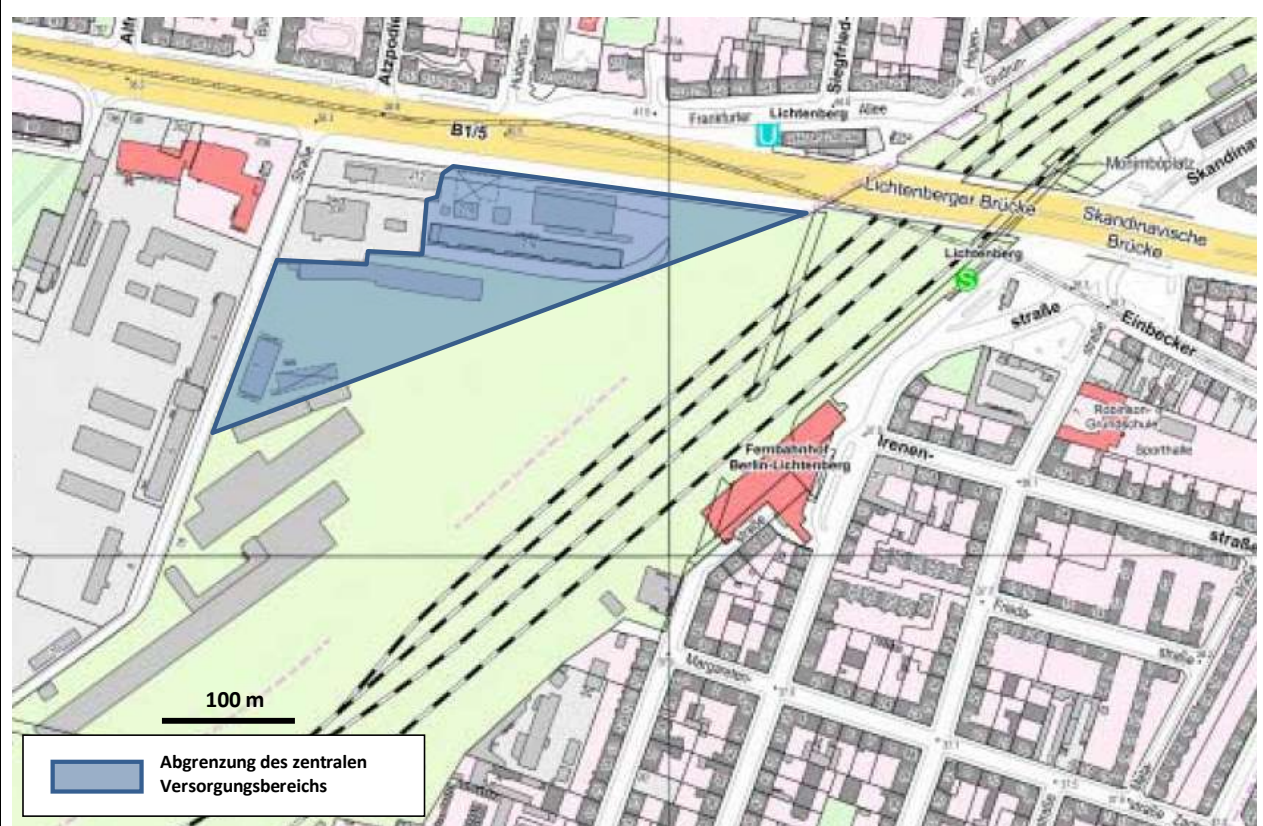
- Überplanungen, wo
- Planänderungen, welche
- Abstimmungen mit Investoren, wo, wozu
- Investorensuche, wofür

- Aufwertungsmaßnahmen in den Zentren/ bes. auch Nahversorgungszentren, wo Hinzu kommen Überplanungen als vorbeugende Bauleitplanung zur Steuerung von Ansiedlungsinteressen.

Anhang

Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Pass A-1 Geplantes Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee214/216	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: B-Planziel: Fachmarktzentrum, ergänzt um Freizeit- und Fitnessnutzungen</p> <p>Verkaufsflächen für Einzelhandel (2010): ca. 10.650 m²</p>
<p>Einzugsbereich: Mittelbereiche Lichtenberg Nord, Mitte und Süd, Quartiere von Friedrichshain, Biesdorf Nord und Süd bis ca. Chemnitzer Str. (achsenorientiert)</p>	<p>Planungsstand: FNP: Bahnfläche und Gemischte Baufläche M2 vorhabenbezogener B-Plan 11-46VE: im Verfahren</p>
<p>Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Frankfurter Allee, Buchberger Str. Ca. 390 Stellplätze geplant</p>	<p>Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: U5, S 5, S7, S75, RB 12, Ringbahn Bus 240</p>
<p>Nutzungen Einzelhandel: Zielgröße B-Plan: 12.000 m² VF Status Planvorhaben 10/2010: Gesamt: 10.650 m²VF Teppich- und Einrichtungsmarkt (ca. 4.000 m²) Bau- und Gartenmarkt (ca. 6.000 m²) Tierfuttermarkt (650 m²) zentrenrelevante Sortimente: 2.750 m²VF</p>	<p>Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: Freizeit- und Entertainmentcenter (Spielstättenkonzept) Fitnesscenter, Fast-Food-Restaurant</p>
<p>Planungsziele: Sondergebiet Fachmarktzentrum</p>	
<p>Begründung und Ergebnis Stellungnahmen 11-46VE</p> <p>Die Einrichtung eines Fachmarkt- und Freizeitentrums an diesem exponierten Standort an der Frankfurter Allee entspricht der Standortgunst. Es wird die Revitalisierung eines brachliegenden Geländes ermöglicht. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der die Anforderungen des StEP Zentren an Fachmarkttagglomerationen erfüllt. Die geplanten Einzelhandelsansiedlungen betreffen vorwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente. Der Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten wird im weiteren Verfahren geklärt. Es liegt eine Auswirkungsanalyse der GfK GeoMarketing vor. Sie zeigte auf, dass eine Kaufkraftumverteilung im wesentlichen von anderen Fachmarktstandorten erfolgt. Es kommt nur zu geringen Überschneidungen der Sortimente mit den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich, so dass auch bei Berücksichtigung der Vorschädigungen in einigen Zentren keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten sind.</p>	

Pass A-1 Fachmarktzentrum Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214/216



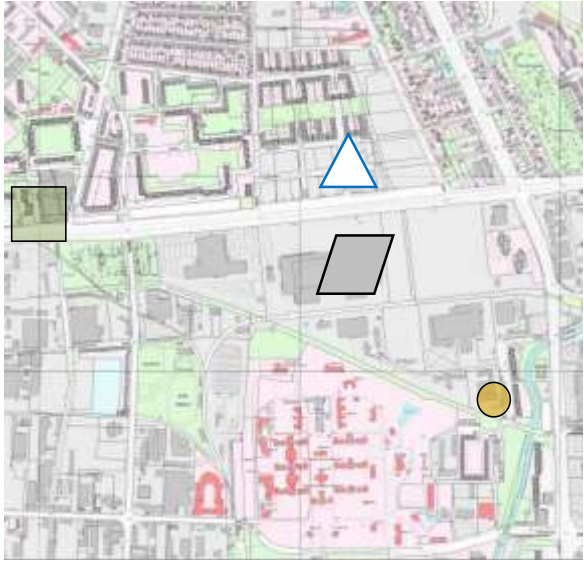
Entwicklungsziele:

Der Standort ist im gesamtstädtischen Kontext gutachterlich zu untersuchen. Bis zur Vorlage der vertiefenden Fachmarktkonzeption zum StEP Zentren 3 besteht ein übergeordneter Vorbehalt.

Handlungsempfehlungen:

Gemäß Stellungnahmen:

- Abstimmung zum Eingang in das StEP Zentren Konzept für Fachmarkttagglomerationen
- Änderung Bereichsentwicklungsplanung

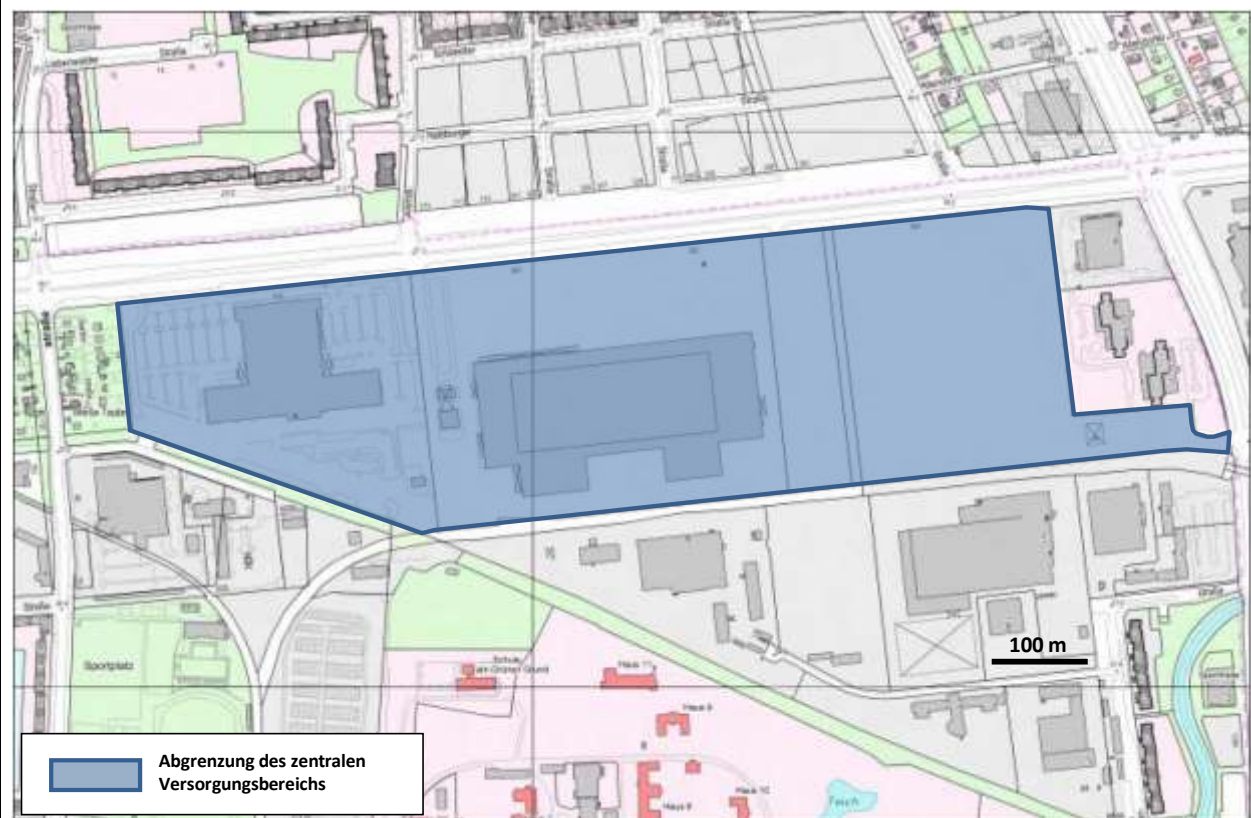
Mittelbereich/Prognoseraum 03 Lichtenberg Nord	
Pass A-2 Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358 bis 364	
	<p>Beschreibung Zentrenstruktur: Unbebaute Grundstücke/Neubau IKEA Einrichtungshaus</p> <p>Planungsstand: FNP: Gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration östlich des Arendswegs B-Planentwurf 11-43 Sondergebiet Fachmärkte (Möbel-, Bau-Gartenmarkt) B-Plan 11-49 VE Sondergebiet Einrichtungshaus B-Plan XVII-VE2 in 2011 neu zu planen</p>
Einzugsbereich: überbezirklich/ östliches Berlin	
Erreichbarkeit PKW/Parkplatzstatus: Zufahrt Rhinstr./ Landsberger Allee Ausreichend Stellplätze vorzusehen	Lage/Erreichbarkeit ÖPNV: Tram M6, 16, Bus 256
Nutzungen Einzelhandel: LA 364: Status 12/2010: Gesamt: 21.000 m ² VF IKEA LA 360/362: Zielgröße gemäß B-Planentwurf 11-43 27.700 m ² VF , Plan/Vorhaben Bau- und Gartenmarkt/ Discountmarkt (LA 360/362) offen: Vorhaben SB-Warenhaus LA 358: Festsetzung neuer Planziele notwendig	Nutzungen Dienstleistungen/Freizeit/Gastronomie /übrige: IKEA-Restaurant
Planungsziele: Fachmarkttagglomeration Möbel-, Bau- und Gartenmärkte	
Begründung/Optionen: Die geringe Zentralität des Bezirks Lichtenberg in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten macht die Etablierung eines ausgewiesenen Fachmarktstandortes an diesem sehr verkehrsgünstigen Standort sinnvoll. (Das Vorhaben wird seit Ende der neunziger Jahre verfolgt. Die Errichtung eines IKEA Einrichtungshauses ist erfolgt. Laut Beschluss im Raumordnungsverfahren 2003 waren größere Entwicklungsoptionen für den Standort möglich. Auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen wurde der RO-Beschluss aufgehoben.) Es gelten die aktuellen planungsrechtlichen Regelungen sowie die Festlegungen des LEP B-B, die AV Einzelhandel, die AV Zentrenkonzepte. Danach sind in Fachmarktzentren nur Fachmärkte mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment/ 10% zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Außerdem dürfen keine schädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erfolgen. Darauf beruht der sich für das Grundstück 360-362 im Verfahren befindliche B-Planentwurf 11-43. Es wurde eine Veränderungssperre verhängt. Es liegt für den Standort des laufenden B-Planes 11-43 (Option auch für Möbelmarktf lächen integriert) zusätzlich zu einem Bau- und Gartenmarkt (16.500 m ² VF) und einem Discountmarkt (1.500 m ²) ein Antrag zur Errichtung eines SB-Warenhauses vor. Nach Ablehnung eines beantragten SB-Warenhauses über 8.400 m ² Verkaufsfläche (Nachweis der schädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch Gutachten) wurde ein SB-Warenhaus mit 5.400 m ² (inklusive Shopzone) beantragt. Insgesamt wären auch mit diesem	

SB-Warenhaus ein Angebot über 8.100 m² zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort zu erwarten. Angesichts der Größenordnung (größer als das nahe Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße) und des hohen Anteils der nahversorgungsrelevanten Flächen sind zentrenschädigende Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhaben muss nach §34, Abs. 3 BauGB als nicht zulässig beurteilt werden und steht den Zielen des laufenden B-Planentwurfes entgegen.

Mit der Fertigstellung des IKEA-Einrichtungshauses auf dem Grundstück 364 werden 21.000 m² Verkaufsfläche angebotswirksam, davon 6.600m² zentrenrelevante Sortimente. Eine Erweiterung um 5.000 m² VF nicht zentrenrelevante Sortimente ist beantragt.

Die Planungsziele für die notwendige Neuplanung für die Landsberger Allee 358 ergeben sich aus den abzustimmenden Entwicklungszielen für die Fachmarkttagglomeration.

Pass A-2 Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358 bis 364



Entwicklungsziel:

Der Standort ist im gesamtstädtischen Kontext gutachterlich zu untersuchen. Bis zur Vorlage der vertiefenden Fachmarkt-konzeption zum StEP Zentren 3 besteht ein übergeordneter Vorbehalt hinsichtlich weiterer Einzelhandelsentwicklungen.

Gemäß bezirksbezogener Entwicklungsspielräume wird – vor einer gesamtstädtischen Abstimmung - eine Begrenzung der Verkaufsfläche für Fachmärkte an diesem Standort angestrebt: maximales Ausstattungsziel 70.000 m² Verkaufsfläche. Damit ergeben sich die Planungsziele für die Neuplanung des Grundstücks Landsberger Allee 358 aus der Differenz zwischen dem Bestand und den Planvorhaben gemäß B-Planung auf den Grundstücken 360 bis 364 sowie dem Zielwert. Unter Berücksichtigung des Bestandes, der genehmigten Vorhaben sowie der Begrenzung auf 10% zentrenrelevante Randsortimente in den anzusiedelnden Fachmärkten ist bei diesem Zielwert mit ca. 11.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zu rechnen (angesichts der Zentrenstruktur hohe Ausstattung).

Handlungsempfehlungen:

Beschleunigte Umsetzung des B-Planverfahrens 11-43

Erarbeitung der Planungsziele für die Landsberger Allee 358 in Abstimmung mit dem Investor