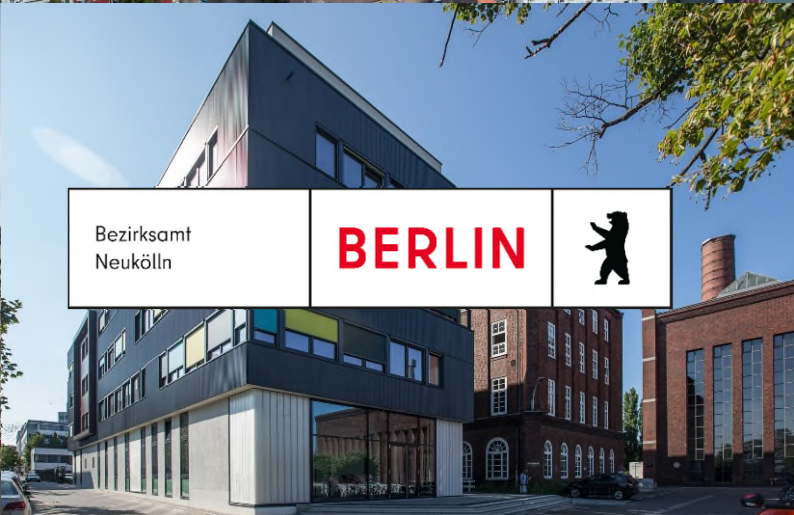


BERLIN- NEUKÖLLN

Einzelhandels- und Zentrenkonzept
April 2023



Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Neukölln von Berlin zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Bilder Deckblatt: Susanne Tessa Müller (Straßenfotos), Frieda Salm (Drohnenaufnahmen)

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Zielsetzung	7
I.1 Ausgangslage und Handlungserfordernis	7
I.1.1 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und ihre Grenzen	8
I.1.2 Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung	11
I.1.3 Folgerungen für die Fortschreibung	16
I.2 Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel – übergeordnete Zielaussagen	18
I.2.1 Bauplanungsrecht	19
I.2.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	19
I.2.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	21
I.2.1.3 Bauplanungsrechtliche Vorgaben der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958	21
I.2.2 Übergeordnete Planungen	22
I.2.2.1 Ziele und Grundsätze der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg; der raumordnerische Rahmen	22
I.2.2.2 Flächennutzungsplan von Berlin	23
I.2.2.3 Stadtentwicklungsplanung	23
I.2.2.4 Ausführungsvorschriften über Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)	24
I.2.3 Bezirkliche Planungen	25
I.2.4 Wohnungsbaupotenzialflächen	25
I.2.5 Folgerungen für die Fortschreibung	26
I.3 Untersuchungsablauf	26
II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten des Bezirks Neukölln	31
II.1 Räumliche Einordnung	31
II.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	31
II.3 Wirtschaftliche Entwicklung und Bedeutung	36
II.4 Neukölln als Einzelhandelsstandort: Einordnung und Entwicklung seit 2016	36
II.4.1 Das Angebot	37
II.4.1.1 Angebot nach Prognoseraum	37

II.4.1.2	Angebot nach Sortimenten	38
II.4.1.3	Das Angebot nach räumlicher Differenzierung	40
II.4.1.4	Großflächiger Einzelhandel	44
II.4.1.5	Grundversorgungssituation	46
II.4.2	Die Nachfrage	50
II.4.2.1	Kaufkraft 2021	50
II.4.2.2	Leistungsfähigkeit und Zentralität	52
II.4.3	Kaufkraftprognose	53
II.4.3.1	Rahmenbedingungen bis 2030 im Lichte von Onlinehandel und COVID-19	53
II.4.3.2	Kaufkraftprognose bis 2030 und Einordnung der Flächennachfrage im Lichte von Online und COVID-19	55
II.4.3.3	Folgerungen für die Fortschreibung	57
III.	Die Prognoseräume in Neukölln - Standortprofile	58
III.1	Standortprofil: Neukölln	58
III.1.1	Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	65
III.1.2	Ortsteilzentrum Hermannstraße	77
III.1.3	Nahversorgungszentrum Sonnenallee	83
III.1.4	Nahversorgungszentrum Neucölln Carree	88
III.1.5	Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße	92
III.1.6	Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Neukölln	97
III.1.7	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Neukölln	98
III.2	Standortprofil: Britz / Buckow	99
III.2.1	Nahversorgungszentrum Britz-Süd	105
III.2.2	Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee	110
III.2.3	Nahversorgungszentrum Alt-Buckow	114
III.2.4	Nahversorgungszentrum Britzer Damm	119
III.2.5	Übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße	124
III.2.6	Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm	127
III.2.7	Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Britz / Buckow	130
III.2.8	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Britz / Buckow	130

III.3 Standortprofil: Gropiusstadt	132
III.3.1 Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee	138
III.3.2 Ortsteilzentrum Wutzkyallee	143
III.3.3 Nahversorgungszentrum Lipschitzallee	148
III.3.4 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Gropiusstadt	152
III.3.5 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Gropiusstadt	152
III.4 Standortprofil: Buckow Nord / Rudow	153
III.4.1 Ortsteilzentrum Alt-Rudow	159
III.4.2 Nahversorgungszentrum Rudower Straße	164
III.4.3 Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz	169
III.4.4 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	172
III.4.5 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	173
IV. Entwicklungsstrategie	174
IV.1 Evaluierung der bezirklichen Leitlinien und Entwicklungsziele 2016	174
IV.1.1 Leitlinie: Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur	174
IV.1.2 Leitlinie: Erhaltung und Stärkung der Zentren	175
IV.1.3 Leitlinie: Gewährleistung der Nahversorgung	176
IV.1.4 Leitlinie: Fachmarktstandorte	178
IV.1.5 Leitlinie: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen	179
IV.1.6 Leitlinie: Einbindung in das städtebauliche Umfeld	179
IV.1.7 Leitlinie: Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten	179
IV.1.8 Fazit der Evaluierung und Folgerungen für die Fortschreibung	180
IV.2 Ziele und Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Neukölln 2023	181
IV.2.1 Übergeordnete Zielaussagen	181
IV.2.2 Bezirkliche Leitlinien	182
IV.3 Zentren- und Standortstruktur	185
IV.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche	188
IV.3.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	190
IV.3.3 Fachmarktstandorte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)	193

IV.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln 2023	194
IV.4.1 Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion	194
IV.4.2 Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	195
IV.4.3 Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	196
IV.4.4 Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomeration	198
IV.4.5 Grundsatz 5: Tankstellenshops	198
IV.4.6 Grundsatz 6: Annexhandel / Werksverkauf	198
IV.4.7 Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen	198
IV.5 Prüfschritte zur Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsplanungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	199
IV.6 Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023	205
IV.6.1 Planungsrechtlicher Exkurs	205
Verzeichnisse	204
Anhang	207

Vorbemerkung

Im September 2021 beauftragte der Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Berlin-Neukölln die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsdaten inkl. Leerstände des Landes Berlin (Stand: Sommer 2021) zurückgegriffen. Im November 2021 erfolgte eine Kartierung der sonstigen zentrenprägender Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) in den zentralen Versorgungsbereichen durch GMA-Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden intensive Standortbesichtigungen zur Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer städtebaulichen Bewertung sowie zur Bewertung der Nahversorgungssituation auf kleinräumiger Ebene umgesetzt.

Während der Bearbeitung des Gutachtens fand eine intensive Abstimmung mit dem Gutachterbüro statt. Spezifische Einzelfragen wurden bilateral mit jeweils betroffenen Akteuren erörtert. Die Erarbeitung des Gutachtens wurde in vier Arbeitskreissitzungen gemeinsam mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange und Mitarbeitern des Fachbereichs Stadtplanung sowie der bezirklichen Wirtschaftsförderung durchgeführt.

Allen, die an diesem Konzept mitgewirkt haben und zuvorderst der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) für die Erarbeitung der Entwürfe sei herzlich für ihre Beiträge gedankt.

Das hier vorgelegte Konzept wurde am [...] von der Neuköllner Bezirksverordnetenversammlung als städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und dient der Vorbereitung von kommunalpolitischen und bauplanungsrechtlichen Entscheidungen des Bezirks Neukölln.

Fachbereich Stadtplanung Neukölln, April 2023

I. Ausgangslage und Zielsetzung

I.1 Ausgangslage und Handlungserfordernis

Der Bezirk Neukölln verfolgt bereits seit vielen Jahren die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde.¹ Dabei haben sich in den zurückliegenden Jahren der Handel selbst, aber insbesondere seine Umfeldbedingungen in Neukölln wie deutschland- und europaweit gewandelt:

- Die **Einzelhandelsunternehmen** setzen – in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen², Standorte und Vertriebskanäle³ – zunehmend auf ganzheitliche **Marktbearbeitungsstrategien**.⁴
- Seit mehreren Jahren ist eine **rückläufige Flächennachfrage** im Einzelhandel festzustellen, die durch die Corona-Pandemie noch verstärkt wurde. Die Länder und zuletzt auch der Bund selbst versuchen durch den verstärkten Einsatz von Städtebauförderprogrammen diesem Trend zu begegnen und die Innenstädte und zentralen Lagen als multifunktionale Erlebnisräume für die Zukunft zu wappnen.
- Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.⁵

Um den Handelsstandort Neukölln in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld weiterhin zukunftsfähig aufstellen zu können, ist, neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.

Die vorliegende Untersuchung hat die Frage zu beantworten, wie und mit welchen Strategien sich der Bezirk Neukölln zukünftig entwickeln kann, um seiner Versorgungsfunktion im Einzelhandel gerecht zu werden und den Bürgern attraktive Versorgungs- und Erlebnisstandorte vorzuhalten. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neukölln ist aus **drei** Gründen notwendig:

¹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.07.2016.

² Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so kleinere Supermärkte, größere Supermärkte oder City-Konzepte bis hin zu Selbstbedienungsläden ohne Personal.

³ Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

⁴ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁵ Dabei ist auf das wegweisende Urteil vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen.

1. Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich** geordnet zu entwickeln.
2. Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein, um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
3. Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neukölln zu überprüfen.

I.1.1 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und ihre Grenzen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln nimmt die Rolle eines **kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** ein. Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Ziel dieses städtebaulichen Konzeptes i. S. von § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist es, eine fachlich fundierte Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen im Rahmen der Ansiedlung, Verlagerung oder Veränderung von Einzelhandelsbetrieben zu erhalten.

Grundsätzlich werden diese in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Während die **Sortimentsliste** bereits durch die AV Zentren und Einzelhandel⁶ für Gesamt-Berlin vorgegeben ist, ist es Kern und wesentliche Aufgabe der bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, das auf Landesebene vorgegebene Standortkonzept⁷ vor Ort zu konkretisieren und zu ergänzen. Das **Standortkonzept** basiert im Wesentlichen auf einer Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandels- und Versorgungssituation sowie ihre planerischen Entwicklungsperspektiven im Bezirk dar.

Das Konzept zielt damit auf die Absicherung und Stärkung insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche ab. Des Weiteren soll eine verbrauchernahe Grundversorgung gewährleistet sowie die Versorgungsfunktion für den Gesamtbezirk auch über den großflächigen Einzelhandel zentrenverträglich weiterentwickelt werden.

Die Aufgaben bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte in Berlin sind wie folgt definiert⁸:

Aufgabe bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte ist es insbesondere,

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

⁶ Ausführungsvorschriften über Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin; Bekanntmachung vom 20.12.2019.

⁷ StEP Zentren 2030 vom 12.09.2019.

⁸ vgl. hierzu AV Zentren und Einzelhandel; a.a.O., Kapitel 5.4 (2)

2. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu sichern und zu stärken,
3. die qualitative Profilierung der Zentren zu fördern und Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Zentren zu benennen sowie
4. Flächenpotenziale für ergänzende Standorte und Nutzungen soweit erforderlich auszuweisen (insbesondere bezirkliche Fachmarktstandorte gemäß Fachmarktconcept des StEP Zentren 2030).

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die **Steuerung des Einzelhandels auf gesamtbezirklicher Ebene**. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss in der Bezirksverordnetenversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann der Bezirk von den Vorgaben eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch regelmäßig das städtebauliche Gewicht des Konzepts und stellt u. U. bei häufigen oder besonders bedeutenden Abweichungen letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in Kraft seit 01.07.2019, zu beachten (vgl. Kapitel I., 2.2.1). Neben den StEPs Wohnen, Wirtschaft sowie Mobilität und Verkehr in Ergänzung zum FNP Berlin gibt insbesondere der StEP Zentren 2030 die zentralen Ziele, Leitlinien und auch Steuerungsgrundsätze vor, die im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren sind.

Abbildung 1: Rechtlicher und planerischer Rahmen der Fortschreibung (Gegenstromprinzip)



GMA-Darstellung 2022

Grundsätzlich haben Einzelhandels- und Zentrenkonzepte **Grenzen in ihrer Wirksamkeit** – insbesondere ersetzen sie nicht die Bauleitplanung und stehen nicht über bestehenden Bebauungsplänen. Daher können sie auch nur einen stadtentwicklungspolitischen Zielrahmen definieren, der durch die Bauleitplanung zu setzen ist.

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert, die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert⁹; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden. Dies wird auch in den städtischen Vorgaben des Landes Berlin, v. a. der AV Zentren und Einzelhandel, entsprechend aufgenommen und fortgeführt.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der **verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Neukölln kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters¹⁰ bei anhaltender und in Berlin besonders ausgeprägter Flächenknappheit und Konkurrenzen (z. B. Gewerbe, Wohnen) eine regelmäßig verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Mit Blick auf die Vorgaben der Rechtsprechung, die bei der Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu beachten sind, ist auf das Urteil des **Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 (C-31/16, sog. „Visser-/ Appingedam-Urteil“)** hinzuweisen, wonach der EuGH entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Das Urteil des EuGH stellt klar, dass Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, die städtebauliche oder raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich zulässig sind, unterstreicht jedoch die Anforderungen an kommunale und bezirkliche Planungskonzepte und an die Steuerung auf regionaler Ebene.¹¹

Für Neukölln sind neben dem Schutz und der Entwicklung vitaler Zentren und der Sicherung der bezirklichen Grundversorgung in der Fläche, v. a. unter der Maßgabe der zu erwartenden Einwohnerentwicklung i. F. von Wohngebietsentwicklungen, auch der Erhalt und die Stärkung der bezirklichen Versorgungsfunktion wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele herauszuarbeiten,

⁹ Vgl. insbesondere Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

¹⁰ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

¹¹ Vgl. hierzu Urteil EuGH, (-31/16); 30.01.2018.

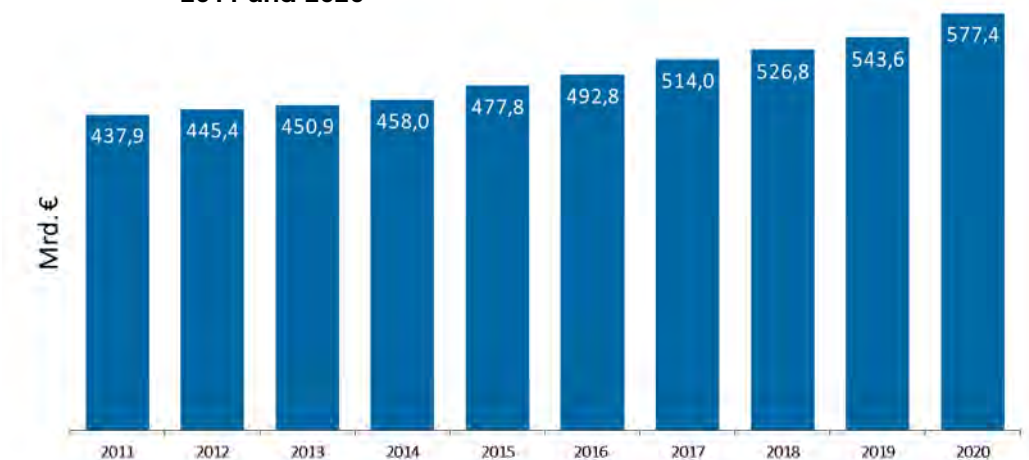
standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Ziel ist es, Investitionen zu fördern, aber auch gegenläufige Interessen, beispielsweise die Gewährleistung einer flächendeckenden Grundversorgung oder die Sicherung von Gewerbeflächen, zu koordinieren. Die hierbei definierten Leitlinien gelten für alle Einzelhandelsvorhaben in Neukölln und setzen somit den Grundsatz der Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit um. In diesem Sinne dient das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch als **strategisches Entwicklungsinstrument**.

I.1.2 Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Dies zeigen auch die Entwicklungen im Einzelhandelsbestand in Neukölln der vergangenen Jahre auf: Gegenüber dem Konzept 2016 ist ein Rückgang der Betriebszahl im Einzelhandel von 1.681 in 2016 auf nunmehr 1.582 Betriebe in 2021 bei gleichzeitigem Verkaufsflächenrückgang von 355.610 m² auf ca. 331.755 m² festzustellen (vgl. Kapitel II).
- Der gesamte Handelsumsatz stieg infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich, ein guter Teil des Umsatzwachstums entfällt dabei auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020



Quelle: HDE 2021; zit. in: handelsdaten aktuell 2021, S. 62, eigene Darstellung 2022

An nahezu allen Standorten in Deutschland sind in der Folge **Mietpreisrückgänge** zu verzeichnen¹². Dies ist als Chance für den stationären Einzelhandel zu begreifen, der auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben wird. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten des Einzelhandels und v. a. zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen. An die erste Stelle bei der Neuvermietung ist vielerorts die Gastronomie mit nahezu knapp 20 % getreten¹³, während vor 10 Jahren noch der Textil- und Schuheinzelhandel den Schwerpunkt der Neuvermietungen bildete. Diese zunehmende **Nutzungssegmentierung und -verschiebung** stellt für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen eine große Chance für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten Lagen dar.

Gleichzeitig ist der wesentliche **Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung** die **Nahversorgung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

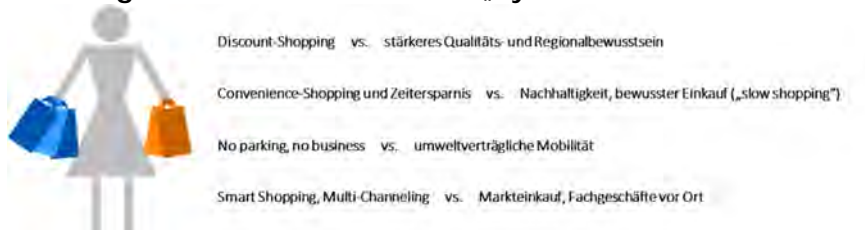
Abbildung 3: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Infolge der Transformation auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 4). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 4: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

¹² Vgl. hierzu COMFORT High Street Report 2020.
¹³ Ebenda.

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (Vgl. Abbildung 5). Demnach werden in diesen Warengruppen auch künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel jedoch auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.¹⁴ Insbesondere in den vergangenen Monaten – angetrieben durch die **Corona-Pandemie** mit ihren Einschränkungen im stationären Handel und Tendenzen in Teilen der Bevölkerung, verstärkt Lieferdienste in Anspruch zu nehmen um Einkaufswege zu verringern / zu vermeiden – sind in städtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienstanbieter** in den Markt getreten, die Lebensmitteleinkäufe per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Getir, Flink). Dies hat bereits spürbaren Folgen für den Immobilienmarkt, wo in den Zentren eine verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste vorliegt, z. B. in Altflächen ehemaliger Lebensmittelmärkte, in denen bereits die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen bestehen¹⁵. Die weitreichenden Folgen und erste ernsthafte Ansätze zur Bewältigung der immensen logistischen Herausforderungen vor Ort sind bereits dokumentiert und beforscht.¹⁶

Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert i. S. einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ bis heute kaum möglich erscheinen.¹⁷

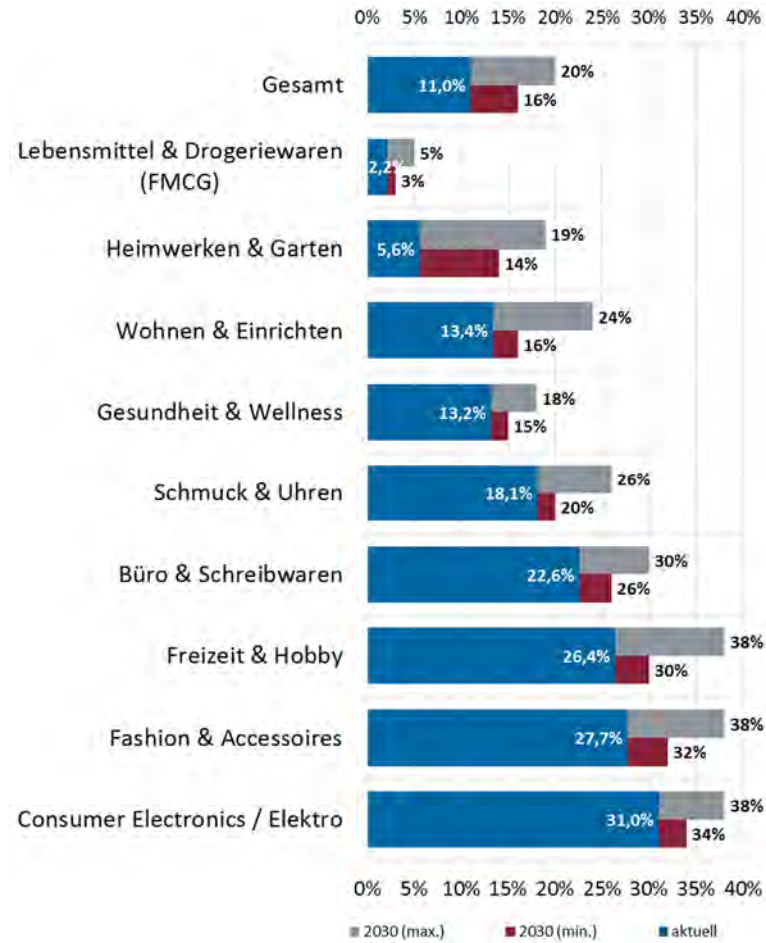
¹⁴ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

¹⁵ Vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung vom 15.07.2021, IZ 28/2021, S. 1

¹⁶ Aktuell z. B. Freie und Hansestadt Hamburg: Gesamtstädtisches Konzept letzte Meile – Erstellung einer Roadmap für die Freie und Hansestadt Hamburg, 10 / 2019.

¹⁷ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Abbildung 5: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030

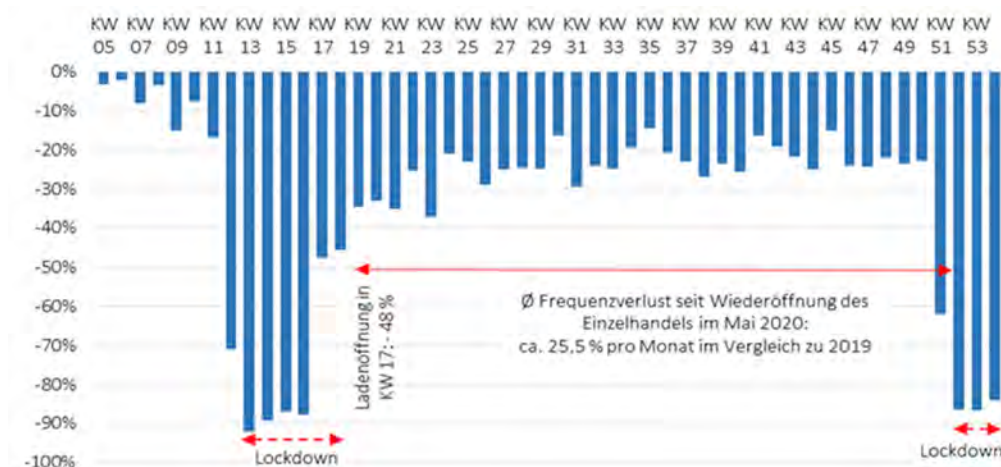


Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die sich aktuell noch vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus. Dies träfe v. a. innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (v. a. Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen.

Deutlich werden die bisherigen Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene bei der Betrachtung der Veränderung der Besucherfrequenz bei den untersuchten Händlern (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019



Quelle: GMA 2021 nach Daten von Statista

Folgende erste **räumliche Wirkungen**, die möglicherweise auch mittelfristig anhalten werden, lassen sich im Hinblick auf die stationäre Einzelhandelsentwicklung wie folgt zusammenfassen und haben unmittelbare Konsequenzen auch für die Weiterentwicklung im Bezirk Neukölln:

- Trend zur Verstärkung des Homeoffice und damit "zunehmender Rückzug ins Quartier"; die Bedeutung nicht nur der wohnortnahen Grundversorgung, sondern auch einer attraktiven Quartiersentwicklung nimmt zu.
- Nach wie vor fehlender internationaler Tourismus insbesondere auch in den Berliner Tourismuszielen, wovon auch der Bezirk Neukölln in Teilen tangiert sein dürfte, allerdings deutlich den touristischen „Hotspots“ nachgelagert.
- Deutlich verhaltene Flächennachfrage bzw. völlig zum Stillstand gekommen sind die Segmente Textil, Schuhe usw., wohingegen insbesondere das Bau- und Heimwerkersegment, aber auch Möbel, Freizeit und Sport nach wie vor expansiv auftreten; diese drücken sich jedoch nicht unmittelbar in einer verschärften Flächennachfrage, sondern vielmehr in einer weiteren Flächenoptimierung und Ausbau der Onlinedienste aus¹⁸.
- Verschärfter Transformationsdruck auf die insbesondere monostrukturiert und auf Einzelhandel fokussierten Zentren; dies wird insbesondere auch für das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm, aber auch für das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee eine hohe Bedeutung haben.

¹⁸ Beispiel OBI, Grenzallee.

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten – so z. B. im Neuköllner Hauptzentrum – auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist im Hauptzentrum – wenn auch überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 7):

- **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten können nach wie vor eine gewisse Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur, Freizeit).
- **Nahversorgungslagen** v. a. in einem einwohnerwachsenden Umfeld werden Dauer- und Zukunftsaufgabe bleiben.
- Die **Flächennachfrage** v. a. an sog. Sonder- oder Fachmarktstandorten wird weiter zurückgehen. Hier bestehen Chancen, diese wieder für die gewerblichen und produktionsgeprägten Entwicklungen nutzbar zu machen.

Abbildung 7: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2023

I.1.3 Folgerungen für die Fortschreibung

Neben den Entwicklungen im Einzelhandel verändert sich bundesweit und in Neukölln das Verhalten der Verbraucher. Zahlreiche Befragungen der GMA von Besuchern in Innenstädten und an Nahversorgungsstandorten unterschiedlicher Standortkategorien verdeutlichen, dass der digitale Wandel sowohl als Chance für die Innenstädte und Zentren als auch für qualifizierte Nahversorgungsstandorte begriffen werden muss.

Zeitreihenbefragungen zeigen auf, dass das Thema „Einkaufen“ nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte und Zentren ist; Einkauf wird immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft. Veränderten Konsumentenbedürfnissen kann jedoch nicht dauerhaft ein gleichbleibendes (Einzelhandels-)Angebot präsentiert werden: neue Konsumbedürfnisse erfordern neue Angebote.

Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, verstärkt auf kundenorientierte Dienstleistungsangebote insbesondere für körperbezogene Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote zu setzen. Nutzungsverschiebungen in Richtung Wohnen und Arbeiten würden die Zentrenfunktion dagegen schwächen, da dann frequenzorientierte Angebote wegfallen. Es mag auch Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

Der räumliche Aspekt der Veränderungen im Einzelhandel lässt sich auch für Neukölln anhand der notwendigen Schlussfolgerungen für die Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung aufzeigen:

- Noch stärkere räumliche Konzentration des v. a. zentrenrelevanten Einzelhandels und Fokussierung auf einige wenige und eng definierte Bereiche (die Top-Lagen werden noch stärker, die Randlagen bröckeln weiter ab). Dies trifft v. a. auf das ausgedehnte Hauptzentrum zu (vgl. Zentrenprofile in Kap. III. 1.1).
- Förderung der funktionalen Dichte durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen (Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen, Handwerk usw.); Vernetzung der Akteure.
- Etablierung einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion innerhalb der zentralen Geschäftslagen der Stadt-, Ortsteil- und auch Nahversorgungszentren als Grundfrequenzbringer und Ankerpunkt, um weitere Sortimentsgruppen abzusichern. Zeitgemäße Nahversorgungsmärkte sind auch für das Hauptzentrum essentiell zur Versorgung der Bevölkerung (attraktives Wohnumfeld) sowie der Beschäftigten. Städtebaulich integrierte Lagen sind v. a. vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung zu befördern (flächendeckende Nahversorgung).
- Dem Thema Wohnen kommt in den Zentren eine wachsende Bedeutung bei der Entwicklung zu; vertikale Mischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Obergeschoss) ist zu fördern, somit wird Frequenz auch in die Abendstunden hinein erzeugt.
- Eine konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt; Zentrum als Kommunikationsraum.

Der Bezirk Neukölln wird daher vor dem Hintergrund des weiter dynamisch wachsenden online-Handels und der starken Wettbewerbsstrukturen auch im Umfeld (v. a. Schönefeld) auch in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Dazu tragen die Zentren und insbesondere das Hauptzentrum mit ihren multifunktionalen und städtebaulichen Potenzialen bei.

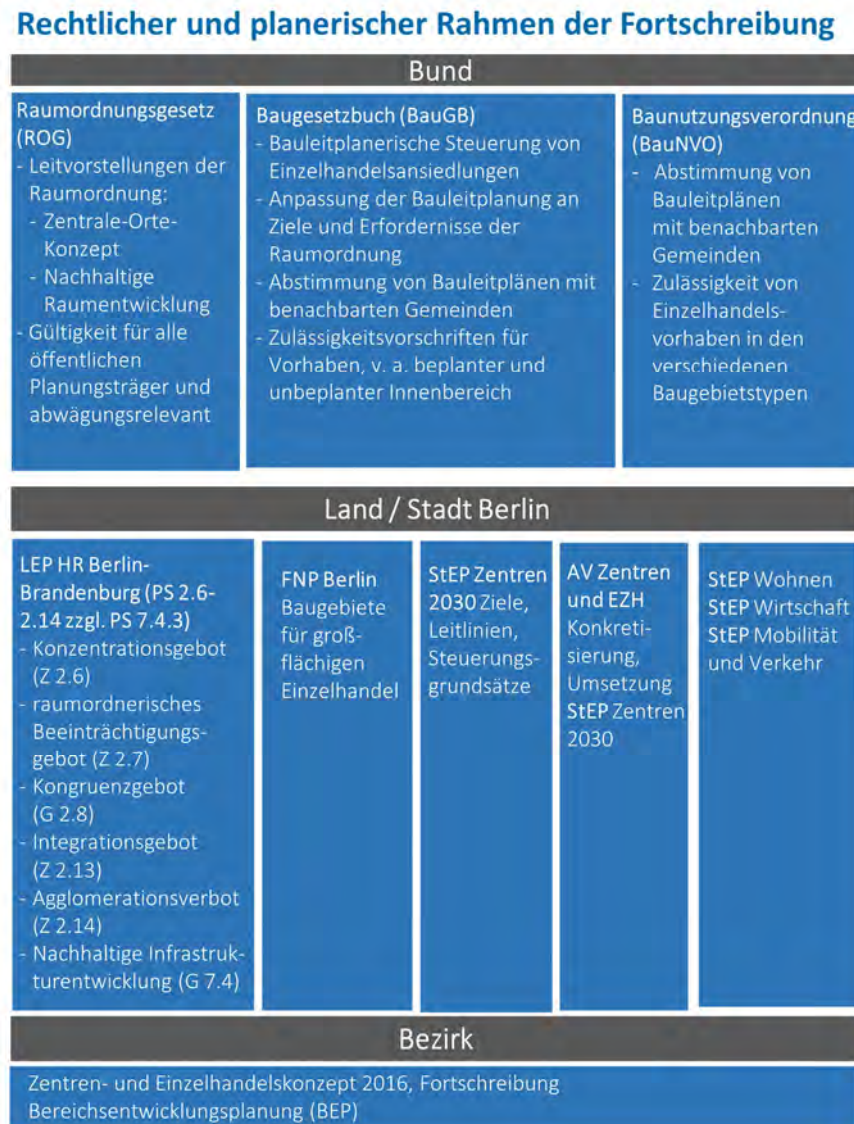
Entwicklungen im Einzelhandel, die in den Zentren weder integrierbar noch für deren Struktur förderlich wären (z. B. großformatige Möbelhäuser, Baumärkte, Fachmärkte, die autokundenorientierte Standorte benötigen) sind für die Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes Neukölln insgesamt an ergänzenden, sinnvollen Standorten unterzubringen bzw. – wenn nötig – weiterzuentwickeln.

Zudem sind attraktive zukunftsfähige Grundversorgungsstandorte „nahe bei den Verbrauchern“ weiterhin auch außerhalb der Zentren, wo unter Versorgungsgesichtspunkten sinnvoll, zu befördern. Vor dem Hintergrund der weiter zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Neukölln (vgl. v. a. Kapitel I. 2.4, Kapitel II. 4.3) sind dabei auch neue Wohngebiete in den Fokus zu rücken. Die durch die Corona-Pandemie nochmals beschleunigte Transformation hin zum „Homeoffice“ hat in den vergangenen zwei Jahren gezeigt, dass insbesondere intakte und attraktive Nahversorgungsstandorte an Bedeutung gewonnen haben.

I.2 Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel – übergeordnete Zielaussagen

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Weiterhin sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (HR B-BB), insbesondere hinsichtlich der Steuerung großflächigen Einzelhandels, sowie die Instrumente auf Ebene des Landes Berlin zu beachten (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Rechtlicher und planerischer Rahmen der Fortschreibung



Quelle: GMA-Darstellung 2023

1.2.1 Bauplanungsrecht

1.2.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen hängt die Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen von deren Festsetzungen ab. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich¹⁹:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),

¹⁹ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Zudem besteht auch die Möglichkeit, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandel komplett oder in Teilen auszuschließen.

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen i. S. des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen i. S. des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) und die Geschossfläche (1.200 m²) die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische

Fallgestaltung vor.²⁰ Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)²¹.

I.2.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

I.2.1.3 Bauplanungsrechtliche Vorgaben der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958

Für den Westen von Berlin wurde der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 flächendeckend als vorbereitender Bauleitplan i. S. d. Planungsgesetzes von 1949/1956 aufgestellt, anschließend wurden Bebauungspläne aufgestellt. Wenn noch kein Bebauungsplan vorlag, richtete sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ausnahmsweise nach dem Baunutzungsplan und den Vorschriften der BauO Bln von 1958. Der Baunutzungsplan wurde gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet und gilt somit für Teile des westlichen Stadtgebiets, in denen keine Bebauungspläne aufgestellt wurden, weiter fort. Daher kommt dem § 34 BauGB im Bezirk Neukölln nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zu.

²⁰ Eine **betriebliche Atypik** kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine **städtebauliche Atypik** z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat. Für Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels wird in einem gemeinsamen Rundschreiben vom 28.08.2018 auf die Anwendung des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ hingewiesen. Die Bauministerkonferenz hat den Leitfaden mit Beschluss vom 01.02.2018 zur Kenntnis genommen. Damit stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine ergänzende Arbeitshilfe zur Verfügung, die bei der Anwendung des Leitfadens unterstützt und diesen um Berlin-spezifische Hinweise und Anmerkungen anreichert. Hier wird ausdrücklich nochmals auf die empfohlene Zweistufigkeit der Atypik-Prüfung hingewiesen: **Erst nach der Prüfung und Vorliegen der städtebaulichen Atypik kann sich grundsätzlich der Weg für eine Prüfung konkreter vorhabenbezogener Auswirkungen eröffnen. Falls der Nachweis des ersten Schrittes nicht gelingt, erübrigt sich die Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall.** Generell gelten Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dabei nicht als betrieblich atypisch.

²¹ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

I.2.2 Übergeordnete Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln ist eingebunden in das übergeordnete Berliner Planungssystem. Im Folgenden wird ein kursorischer Überblick über die mit den übergeordneten Planungen verfolgten Zielen und Leitlinien gegeben.

I.2.2.1 Ziele und Grundsätze der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg: der raumordnerische Rahmen

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der gemeinsame Landesentwicklungsplan HR B-BB Vorgaben zur räumlichen Entwicklung fest.²² Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen zu unterscheiden. Mit Bezug auf die Steuerung großflächigen Einzelhandels in der Bundeshauptstadt Berlin sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- **Konzentrationsgebot** - Z 2.6 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig
- **Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot** – Z 2.7 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Kongruenzgebot** - G 2.8 Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.
- **Integrationsgebot** - Z 2.13
 - (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
 - (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
 - (3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (...) können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (...) nicht erhöht wird. (...).
- **Agglomerationsverbot** - Z 2.14 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.
- **Nachhaltige Infrastrukturentwicklung** - G 7.4 (...) Bei anderen Vorhaben mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen, die aufgrund ihrer Standortanforderungen nicht in städtebaulich integrierten Standorten lokalisiert werden (z. B. (...), großflächige Einzelhandelsbetriebe (...), ist

²² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019, in Kraft seit 1. Juli 2019; überführt durch die Verordnung über den LEP HR-BB am 29. April 2019 auf das Land Berlin.

- eine Zuordnung zu leistungsfähigen Schienen- oder Straßenverkehrsverbindungen,
 - bei entsprechendem Güterverkehr eine Zuordnung zu Zugangsstellen zum Schienen- bzw. Wasserstraßennetz,
 - bei entsprechendem Personenverkehrsaufkommen eine funktionsgerechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- von ausschlaggebender Bedeutung, um das Verkehrsaufkommen unter Kosten- und Umweltaspekten effektiv bewältigen zu können.

I.2.2.2 Flächennutzungsplan von Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt in seiner Fassung vom April 2020 die Standorte Hermannplatz und Karl-Marx-Straße sowie die Bereiche Neuköllner Tor, Johannisthaler Chaussee (Gropius Passagen), Wutzkyallee und Alt-Rudow als Einzelhandelskonzentrationen dar. In Verbindung mit den textlichen Erläuterungen ergibt sich hieraus die Einstufung als **Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren**. Damit gelten Sie als regionalplanerische Festlegungen, wonach die Zentren zu erhalten, auszubauen und weiterzuentwickeln sind i. S. des polyzentralen Gefüges der Stadt. Eine weitere Konkretisierung und Präzisierung erfahren die FNP-Darstellungen im StEP 2030.

I.2.2.3 Stadtentwicklungsplanung

Die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes der Bundeshauptstadt Berlin erfolgt auf Grundlage von regelmäßig seitens der Senatsverwaltung erarbeiteten Stadtentwicklungsplänen. Diese sektoralen Gesamtpläne geben für unterschiedliche Themen Maßnahmenarten und -räume vor. Konzeptrelevant sind dabei folgende Pläne:

- **StEP Wirtschaft:** Hier werden die Gewerbe- und Industrieflächen vorgegeben und definiert; Einzelhandel sollte hier ausgeschlossen sein (Flächen für den produktionsgeprägten Bereich – EpB)
- **StEP Wohnen:** Dem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt und der positiven Bevölkerungsentwicklung ist zu begegnen. Die im StEP Wohnen dargestellten Wohnbauflächen sind deshalb optimal und in dem angegebenen Umfang für Vorhaben des Wohnungsneubaus auszunutzen, wobei eine Nutzungsunterlagerung mit Wohnfolgeeinrichtungen oder Betrieben der wohnortnahen Versorgung nicht ausgeschlossen ist – vor allem nicht, wenn der Bedarf durch den Wohnungsneubau ausgelöst wird. Für eine wohnortnahe Versorgung mit Handelsbetrieben sollten vor allem mehrgeschossige und funktionsgemischte Vorhaben mit einer Kombination aus Wohnen und Einzelhandel realisiert werden.
- **StEP Verkehr:** Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Der StEP MoVe verfolgt u. a. die Ziele, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben, die Emissionen im Verkehrssektor schnellstmöglich zu minimieren, die Gesundheit zu schützen und die Sicherheit zu verbessern.

Generell obliegen allen räumlichen Planungen in Berlin dem Klimaneutralitätsziel bis 2050, was eine kompakte, nutzungsgemischte Stadt mit einer integrierten Verkehrsentwicklung impliziert. Besonders relevant auch für die bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte ist der **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030** vom 12.03.2019. Dieser liefert gemeinsam mit dem

Flächennutzungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Bauleitplanung und enthält neben gesamtstädtischen Zielen und Leitlinien insbesondere auch die Steuerungsgrundsätze für den großflächigen Einzelhandel auf Basis eines abgestuften gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes.

In seiner Fassung von 2019 wurde das bisherige eigenständige Fachmarktkonzept eingebunden und ersetzt dieses entsprechend. Nach wie vor zielt der StEP Zentren 2030 in seiner gesamtstädtischen Ausrichtung vorrangig auf die Profilierung und Weiterentwicklung der städtischen Zentren (für Neukölln relevant Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Ortsteilzentrum) ab. Die Steuerung der Nahversorgung findet auf dieser Ebene nach wie vor über grundlegende programmatische und nicht konkrete räumliche Aussagen statt. Dies ist über die Konzepte der Bezirke entsprechend vorzunehmen. Dabei werden folgende Ziele formuliert:

- Berlin als Metropole stärken
- Polyzentralität sichern und entwickeln
- Funktionsmischung in den Zentren stärken
- Qualitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
- Nahversorgung sichern
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren.

I.2.2.4 Ausführungsvorschriften über Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)

Die mit Bekanntmachung vom 20.12.2019 / ABl. Nr. 3/17.Januar 2020 in Kraft getretenen aktuellen Ausführungsvorschriften konkretisieren zunächst die Ziele, Grundsätze und sonstigen Vorgaben des aktualisierten StEP Zentren 2030. Neben den relevanten Vorgaben der Raumordnung, des Städtebaurechts sowie für Einzelhandelsplanungen zutreffenden Maßnahmen des FNP enthalten diese gesamtstädtische Vorgaben und Hinweise zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte (Nr. 5). Dabei führt die Vorschrift folgendes zu den Aufgaben bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte aus (vgl. Pkt. 5.4 [2]):

- Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche stadt- und zentrenverträglich ermöglichen.
- Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an städtebaulich integrierten Standorten.
- Förderung der qualitativen Profilierung der Zentren und Benennung von Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Zentren.
- Ausweisung von Flächenpotenzialen für ergänzende Standorte und Nutzungen, soweit erforderlich (insbesondere bezirkliche Fachmarktstandorte gemäß Fachmarktkonzept des StEP Zentren 2030).

Folgende wesentliche Gestaltungsspielräume werden durch die Festlegung im StEP Zentren 2030 für die bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vorgegeben:

- Festlegung Nahversorgungszentren als Ergänzung der städtischen Zentren,

- räumliche Konkretisierung der Zentren und Aussagen zur qualitativen Profilierung und Stärkung,
- Definition, welche Einzelhandelsstrukturen zur bedarfsgerechten Nahversorgung angestrebt werden sollen,
- bei Bedarf auch Ausweisung von Fachmarktstandorten im Bezirk.

I.2.3 Bezirkliche Planungen

Neben dem fortzuschreibenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 ist insbesondere auf folgende Grundlagen hinzuweisen:

- INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aktionsraum+ Neukölln Nord (2020)
- Sanierungsgebiet und Städtebaufördergebiet Lebendiges Zentrum Karl-Marx-Straße / Sonnenallee: seit 2011 als Sanierungsgebiet Neukölln-Karl-Marx-Straße / Sonnenallee festgesetzt; hier insbesondere das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie Leitbilder und Ziele der Entwicklung (zu Letzterem insbesondere die durch die Neuköllner Bezirksverordnetenversammlung im Oktober 2017 fortgeschriebenen Sanierungsziele)
- Städtebauliche Rahmenplanung Naumburger Straße, Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Neukölln-Südring. Die am 19.05.2021 beschlossene Rahmenplanung ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Dieser sieht im Wesentlichen eine geordnete Planung und Steuerung der unter zunehmendem Veränderungsdruck stehenden Industrie- und Gewerbeflächen vor. Das Gebiet ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus Gewerbe-, Industrie- und Einzelhandelsbetrieben ergänzt durch Wohnnutzungen und Ausbildungsstätten geprägt. Insbesondere für die zentral gelegene Liegenschaft (aktuell OBI-Baumarkt) liegt eine Anfrage zur Veränderung der Immobilie vor (Abriss, Neubau, Verkleinerung). Ziel ist perspektivisch die Entwicklung als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), um damit dem zunehmenden Druck auf Gewerbeflächen für produzierende Unternehmen zu begegnen. Dies ist insbesondere im Rahmen der Einordnung von Fachmarktstandorten im Rahmen des Konzeptes zu berücksichtigen.
- Bebauungspläne, festgesetzt und im Verfahren
- Quartiersmanagementgebiete
- Milieuschutzgebiete (Grundlage § 172 Baugesetzbuch (BauGB))

I.2.4 Wohnungsbaupotenzialflächen

Vor dem Hintergrund der weiteren Einwohnerentwicklung ist insbesondere das bestehende Wohnbaupotenzial im Bezirk zu würdigen. Mit Stand vom 13.09.2021²³ ist bis 2029 (kurz- bis mittelfristiges Potenzial inkl. in Realisierung befindliche Projekte) von einem Entwicklungsschub in der Größenordnung von ca. 12.113 Wohneinheiten, davon knapp 660 Einheiten in Einfamilienhäusern und knapp 11.460 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, auszugehen. Bei einem konservativen Ansatz²⁴ ist bis zum Jahr 2030 eine

²³ Quelle: Bezirksamt Neukölln Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung; Auszug aus dem Wohnungsbauminformationssystem mit Stand 13.9.2021.

²⁴ Zwei Personen / WE im Geschosswohnungsbau bzw. drei Personen / WE im individuellen Wohnungsbau gemäß Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung und Abstimmung mit dem Bezirk; für Neukölln dürfte dieser Wert deutlich erreicht bzw. überschritten werden.

wohnungsbauinduzierte Einwohnerentwicklung in der Größenordnung von ca. 24.883 Einwohnern anzusetzen. Dies bedeutet einen Einwohner-schub in der Größenordnung von ca. 7,6 %.

I.2.5 Folgerungen für die Fortschreibung

Für die der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neukölln zugrunde zu legenden übergeordneten Planungen sowie die Entwicklung der Einzelhandels- und Standortentwicklung insbesondere infolge von veränderten Konsumgewohnheiten (Stichworte insbesondere Onlinehandel, Corona-Pandemie) sind zunächst folgende Schlüsse zu ziehen:

- Die durch den FNP bzw. StEP Zentren 2030 und AV Zentren und Einzelhandel bereits vorgegebenen **Zentren** (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteilzentren) sind in der Fortschreibung entsprechend zu berücksichtigen. Dabei hat sowohl die hierarchische Einordnung als auch insbesondere die räumliche Abgrenzung einer analytischen Auseinandersetzung vor Ort standzuhalten. Beides ist wesentlicher Baustein des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (v. a. Kapitel III).
- Des Weiteren ist auf bezirklicher Ebene das Thema **Nahversorgung** möglichst wohnortnah planerisch fortzuentwickeln. Dies erfolgt durch die Festlegung und räumliche Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wengleich auch geeignete integrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren ermöglicht werden sollen. Beides hat insbesondere vor dem Hintergrund der sich bereits jetzt abzeichnenden coronabedingten Folgen (Stichworte Homeoffice, „Rückzug in die Quartiere“) sowie vor dem Hintergrund der vorgesehenen Einwohnerentwicklung einen wichtigen Stellenwert im Bezirk.
- Die im Rahmen des StEP Zentren 2030 inkl. der AV Zentren und Einzelhandel vorskizzierten Richtlinien und Orientierungswerte inkl. Abstimmungsprozedere sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.
- Die sich deutlich verschärfenden Flächenkonkurrenzen von dynamisch wachsenden Stadtregionen, die insbesondere auch in der Hauptstadtregion Berlin offenkundig werden (Stichwort fehlende Wohnbauflächen, fehlende Flächen für Gewerbe), ist ebenso im Rahmen des zu skizzierenden Konzeptes zu berücksichtigen wie die unabdingbare und konsequente Attraktivierung und Aufwertung der Zentren als lebendige Kristallisationspunkte unterschiedlichster Nutzungen. Der Einzelhandel, insbesondere in den Haupt- und Stadtteilzentren, wird dabei in Teilen auch durch andere Nutzungen ersetzt. Dies hat auch eine Ursache in der coronapandemiebedingten Beschleunigung von Verlagerungen auf den Onlinehandel („Netz statt Tüten“).

I.3 Untersuchungsablauf

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Neukölln 2023 basiert auf folgenden Fakten und Grundlage, die im Wesentlichen den Rahmen aus 2016 fortentwickeln:

- **Nachfrageanalyse** anhand der Einwohnerdaten des Bezirks²⁵ unter Heranziehung von lokalen Kaufkraftindizes²⁶ sowie GMA-eigener sortimentspezifischer Pro-Kopf-Ausgabewerte.
- **Angebotsanalyse** auf Grundlage einer vollständigen Vor-Ort-Aufnahme der Einzelhandelsbetriebe inkl. Leerstände im Bezirksområde Neukölln.²⁷
- **Städtebaulich-funktionale Analyse** in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Hierzu wurden neben dem Handelsbestand die Komplementärnutzungen im EG der Zentren erhoben und Potenzialflächen berücksichtigt. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen zentralen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen des Bezirks dar.
- **Umsatzschätzung:** Die Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe bzw. der einzelnen Lagen wurde mit einzelbetrieblichen Umsatzberechnungen ermittelt.²⁸
- Gemeinsam mit den **übergeordneten Planwerken** (vgl. Kapitel I. 2) wurden anstehende konkrete Projekte der Stadtentwicklung berücksichtigt.

Auf Grundlage der umfassenden Datenbasis war eine nachvollziehbare Messung der Attraktivität des Handelsplatzes und der städtebaulichen Situation ebenso möglich wie eine auf den tatsächlichen Verhältnissen basierende Überprüfung und Weiterentwicklung des Standortkonzeptes des Bezirks Neukölln aus dem Jahr 2016.

Die Nachfrage- und Angebotssituation wurde nach Vorgabe der SenSBW auf Basis des Handbuchs Einzelhandelserhebungen Berlin, 2013, wie in Tabelle 1 aufbereitet:

Tabelle 1: Branchen- und Sortimentssystematik Berlin-Neukölln

Hauptbranche	Sortiment
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Drogerie / Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	Drogeriewaren, Kosmetik/Parfümerie, / Parfümerie, freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheken), Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	Bücher, Zeitungen/Zeitschriften, Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren
übrige zentrenrelevante Sortimente	
Zoo-/ Heimtierbedarf	Zoo-/ Heimtierbedarf
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	Blumen/ Topfpflanzen (indoor)
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe/ Lederwaren	Schuhe/ Lederwaren

²⁵ Einwohner zum Stichtag 30. Juni 2021 nach LOR-Planungsräumen

²⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

²⁷ Berlin-weite Erhebung der SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin; 2021.

²⁸ Unter Hinzuziehung von GMA-Echtdaten, durchschnittlicher branchen- sowie betriebsartypischer Flächenproduktivitäten wurden Daten des Europäischen Handelsinstituts Köln (EHI; Handelsdaten aktuell), der Hahn Gruppe (Retail Real Estate Report Germany), des Instituts für Handelsforschung GmbH und weiterer Branchenreports verwandt (Durchschnittsprinzip) und nach Standorten qualifiziert.

Hauptbranche	Sortiment
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien
Sportartikel, Fahrräder, Camping	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote), Fahrräder und Zubehör, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	Elektrische Haushalts-Groß- und Kleingeräte, Leuchten
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
Foto, Optik	Foto- und optische Erzeugnisse, Augenoptik
Uhren/ Schmuck	Augenoptik, Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
nicht zentrenrelevante Sortimente	
Gartenbedarf	Gartenbedarf
Baummarktsortiment i.e.S.	Baummarktsortiment i.e.S.
Teppiche	Teppiche
Möbel	Möbel
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

Quelle: SenSBW auf Basis AV Zentren und Einzelhandel 2019 bzw. Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin, 2013

Ergänzend erfolgte im Rahmen der Bestandserfassung durch die SenSBW eine Zuordnung der Betriebe nach in AV Zentren und Einzelhandel bzw. StEP Zentren 2030 vordefinierten Lagekategorien²⁹:

- **Städtische Zentren:** nach ihrer Versorgungsbedeutung wird unterschieden in Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren. Sie sind zugleich zentrale Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO. Ergänzend sind auch die bisherigen Nahversorgungszentren, ebenfalls als zentrale Versorgungsbereiche eingeordnet, zugewiesen. Diese sind in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten und i. d. R. fußläufig erreichbar.
- **Städtebaulich integrierte Lage:** eine Legaldefinition liegt hierzu nicht vor. Auch die vorliegenden AV Zentren und Einzelhandel bzw. der StEP Zentren 2030 gibt hierzu nur cursorisch definitorische Ansätze; i. d. R. werden hierunter Lagen in baulich verdichtetem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr gefasst. **Anhaltspunkte** für eine städtebaulich integrierte Lage i. S. dieser Fortschreibung kann eine zusammenhängende Wohnbebauung mit mehr als zwei Himmelsrichtungen dienen, wobei der Wohnbezug gewichtig sein muss

²⁹ Abschließend sei auf die ergänzenden Begriffsbestimmungen in den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel, Anhang III, S. 278 – 280, verwiesen. Diese nehmen im Wesentlichen den Glossar des StEP Zentren 2030 auf.

und nicht nur vereinzelte Wohngebäude umfassen darf. Weitere Anhaltspunkte sind die direkte fußläufige Anbindung in die Wohnquartiere und eine ÖV-Anbindung im unmittelbaren Umfeld. Es liegen keine Trennwirkungen zu den umliegenden Wohngebieten durch Straßen- / Eisenbahntrassen oder andere naturräumliche oder gebauten Barrieren vor.

- **Städtebaulich nicht-integrierte Lage:** auch hierzu liegt keine Legaldefinition vor. Auch die bestehenden Plangrundlagen (AV Zentren und Einzelhandel zzgl. StEP Zentren 2030) geben hier keine klare definitorische Vorgabe. Hier wird auf die Einordnung „außerhalb der Zentren und ohne relevanten Wohngebietsbezug“ verwiesen. Im Rahmen der Einordnung ist somit von Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug auszugehen. Zum Teil bestehen Barrierewirkungen durch Verkehrsträger / naturräumliche Barrieren und / oder fehlende fußläufige Anbindung an Wohnquartiere. Letztlich sind es die klassischen Gewerbegebietslagen. Diese erfahren nochmals eine Unterteilung in sog. Fachmarkttagglomerationen, übergeordnete Fachmarktstandorte und die auf Bezirksebene festzulegenden bezirklichen Fachmarktstandorte sowie die Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung als klassische städtebaulich nicht-integrierte Lagen.

Die empirischen Grundlagen und die daraus zu ziehenden Erkenntnisse wurden in einem umfassenden Beteiligungsmodul abgesichert und damit die Vorstellungen und Anregungen der AV Zentren und Einzelhandel zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte gemäß Kapitel 5.7 (Verfahren) aufgegriffen und umgesetzt. Im Rahmen von vier Arbeitsterminen wurden die in Tabelle 2 zuständigen Stellen und Träger öffentlicher Belange eingebunden und beteiligt. Zusätzlich fanden neben laufenden bilateralen Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt Neukölln fünf Fachgespräche statt:

- 2 Termine mit dem Prozesssteuerer und Sanierungsbeauftragten sowie dem Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]
- 1 Termin mit SenSBW, Referat 1 A und Fachbereich Stadtplanung Friedrichshain-Kreuzberg (bezirksübergreifendes Zentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm)
- 1 Termin mit Unibail Rodamco-Westfield (Gropius Passagen, Neukölln Arcaden)
- 1 Termin mit dem Fachbereich Stadtplanung Neukölln (Vertiefung Nahversorgung).

Tabelle 2: Beteiligungsmodul: vier Arbeitstermine

Stelle	Vertreter
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Bauleitplanung	Herr Andreas Göres
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Planungsrechtliche Vorhabenbeurteilungen	Herr Jens Rieser
Fachbereich Stadtplanung Neukölln, Zentrenentwicklung	Herr Rolf Groth, Herr Dirk Faulenbach, Herr Oliver Türk
Handelsverband Berlin-Brandenburg, Querschnittsaufgabe Landesplanung	Frau Christine Minkley
IHK Berlin	Herr Christoph Deitmar
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	Frau Luise Nesbeda

Stelle	Vertreter
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Herr Jens Nyhues
Wirtschaftsförderung Neukölln	Frau Nina Kolb, Herr Clemens Mücke
GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH	Frau Monika Kollmar, Frau Gabriele Ostertag, Herr Florian Komossa

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten des Bezirks Neukölln

II.1 Räumliche Einordnung

Der Bezirk Neukölln, mit gut 327.000 Einwohnern der fünftgrößte Berliner Bezirk, liegt im Süden der Bundeshauptstadt (vgl. Karte 1). Im Westen grenzt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Norden der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und im Osten der Bezirk Treptow-Köpenick an. Im Süden befindet sich die Gemeinde Schönefeld, die neben dem Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ auch über relevante Einzelhandelsstandorte insbesondere im großflächigen Einzelhandel mit großen Fachmarktstandorten (z. B. IKEA, Möbel Höffner) verfügt. Insbesondere die Schönefelder Einzelhandelsstandorte strahlen in das Neuköllner Bezirksgebiet hinein. Die angrenzenden Berliner Bezirke hingegen weisen schwerpunktmäßig in der Nahversorgung gewisse Überschneidungen mit dem Bezirk Neukölln auf. Eine deutliche Überschneidung gibt es ferner mit dem bezirksübergreifenden Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm (Friedrichshain-Kreuzberg). Gemeinsam mit dem Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (Einkaufszentrum Gropius Passagen) stellen die beiden Zentren die gesamtbezirkliche Versorgungsfunktion von Neukölln sicher.

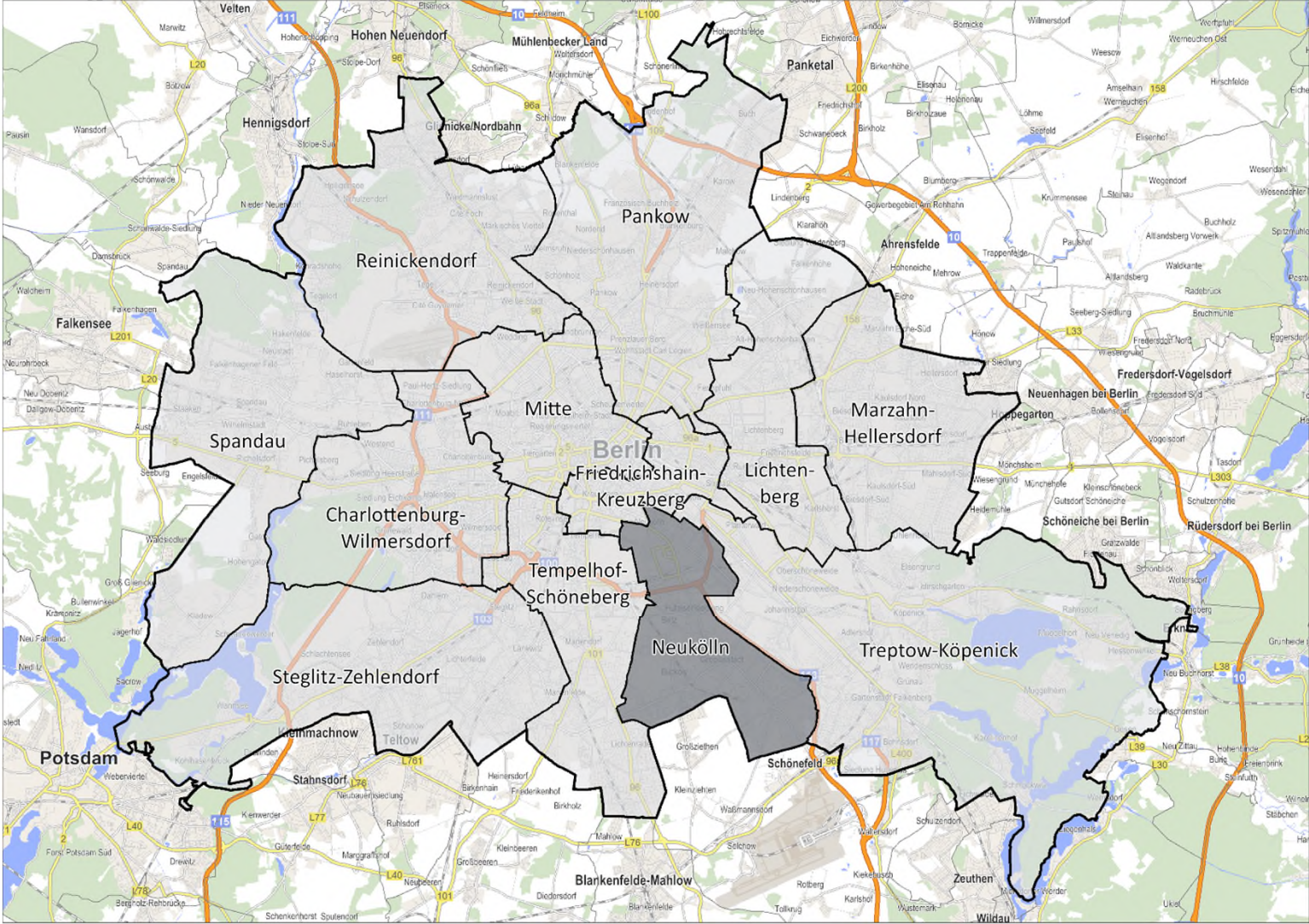
Die Autobahn A 113 mit einer direkten Anbindung zum südlichen Berliner Ring sichert die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Bezirks. Über die beiden S- bzw. U-Bahn-Stränge, ausgehend vom Kottbusser Tor Richtung Süden entlang der Karl-Marx-Straße bzw. Hermannstraße mit ihrer Fortführung bis Johannisthaler Chaussee bzw. Rudow, sind große Teile des Bezirks über den schienengebundenen ÖPNV erschlossen. Die z. T. weniger dichten Bezirksbereiche Richtung Westen werden über ein ortsübliches Bussystem an den ÖPNV angebunden. Bereits seit 2018 setzt der Bezirk Neukölln eine sichere Radverkehrsinfrastruktur sukzessive um. Mit Maßnahmen entlang der Hermannstraße (beidseitige Radfahrstreifen bei gleichzeitiger Reduzierung der Fahrbahn) zwischen Glasower Straße und Leinestraße wird der Radweg zur Fahrbahnseite abgesichert. Ein durchgängig sicheres Radwegenetz ist nicht vorhanden.

II.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

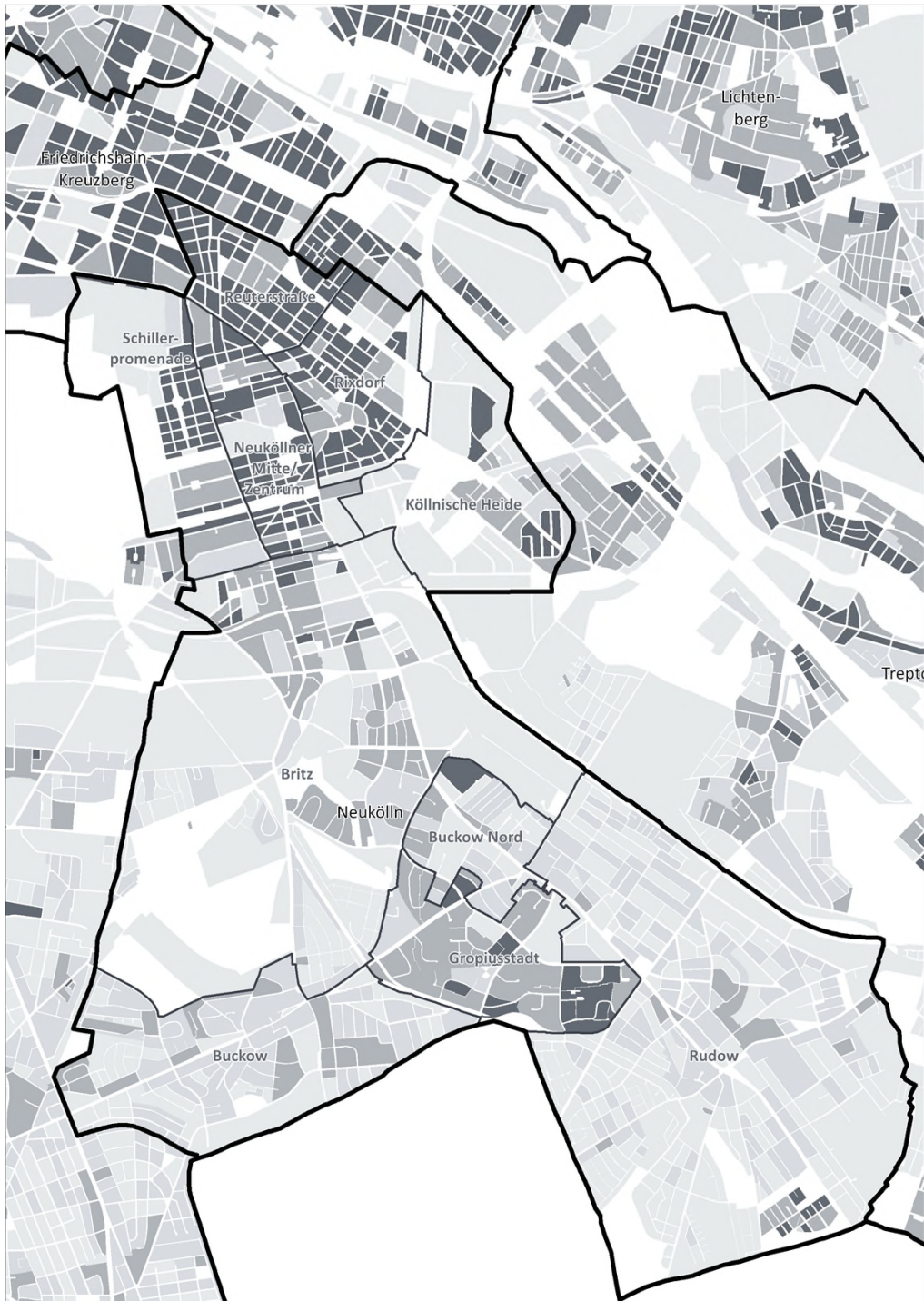
Die Neuköllner Siedlungsstruktur ist lagebedingt typischerweise deutlich heterogen geprägt. Während der Norden noch innerstädtisch hochverdichtet ist, nimmt die Bevölkerungsdichte Richtung Süden (südlich Ringbahn bzw. Hermannplatz) deutlich ab (vgl. Karte 2).

Die baulichen Strukturen sind in der Folge ebenfalls sehr gemischt: während der Norden vom Altbaubestand der Gründerzeit geprägt ist (typische Berliner Mietskaserne mit z. T. begrünten Hinterhöfen), dominieren im Süden das Einfamilienhausgebiet bzw. die ebenfalls in der Nachkriegszeit entstandenen Großwohnsiedlungen (z. B. Gropiusstadt, seit 2002 eigener Ortsteil). Als eine der ersten Siedlungen im sozialen Wohnungsbau entstand ausgehend der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts die sog. Hufeisensiedlung.

Karte 1: Lage des Bezirks Neukölln im Raum



Karte 2: Bevölkerungsdichte im Bezirk Neukölln



Legende

- keine Einwohner
- bis 5.000 EW / km²
- 5.000 bis unter 10.000 EW / km²
- 10.000 bis unter 25.000 EW / km²
- über 25.000 EW / km²

Quelle: Kartengrundlage: Gfk Geomarketing; Datenbasis: © Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohner auf Blockdaten; Stand: 31.12.2020; GMA-Bearbeitung 2023

Mittlerweile verfügt der Bezirk über ca. 327.073 Einwohner.³⁰ Zum Betrachtungszeitraum 2014 ist eine verhaltene Bevölkerungsentwicklung in der Größenordnung von ca. + 0,4 % festzuhalten und liegt damit deutlich unter der gesamtstädtischen Entwicklung (4,2 %) (vgl. Tabelle 3).

Der Prognoseraum Neukölln weist dabei mit ca. 50 % den höchsten Einwohneranteil auf.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung Berlin-Neukölln nach Prognoseraum

Prognoseraum	Einwohner 2014*	Einwohner 2021**	Veränderungen 2014 / 2021		Einwohneranteil 2021
			abs.	in %	
Neukölln	167.111	164.004	-3.107	-1,86	50,1
Britz-Buckow	70.068	72.016	1.948	2,78	22,0
Gropiusstadt	36.466	37.600	1.134	3,11	11,5
Buckow Nord / Rudow	52.071	53.453	1.382	2,65	16,3
Bezirk gesamt	325.716	327.073	1.357	0,42	100,0

* Daten zum 31.12.2014

** Daten zum 30.06.2021

Quelle: Angaben des Landes Berlin; eigene Berechnung 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Dabei durchlief der Prognoseraum Neukölln mit knapp – 2 % sogar eine negative Bevölkerungsentwicklung, wohingegen die anderen Prognosereäume Britz-Buckow (+ ca. 2,8 %), Gropiusstadt (ca. + 3,1 %) bzw. Buckow-Nord / Rudow (ca. + 2,7 %) ein geringfügiges Bevölkerungswachstum verzeichneten. Die einzelnen Strukturdaten (Minderjährigenquote, Altenquote, Einwohnerdichte und Einwohner mit Migrationshintergrund) sind den jeweiligen Standortprofilen für die Prognosereäume zu entnehmen.

Aufgrund des erwarteten großen Einwohnerzuwachses in der Gesamtregion ist von einer deutlich höheren Wachstumsrate der Einwohner auszugehen. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Daten zu den Wohnungsbaupotenzialflächen³¹ ist bis 2029 ein gesamtbezirklicher Zuwachs in der Größenordnung von knapp 24.900 Einwohnern zu erwarten, was einem Wachstum auf knapp 352.000 Einwohner bzw. 7,6 % entspricht. Dieser Wert deckt sich mit dem im aktuellen bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 zugrunde gelegten Prognosewerten für 2025.³² Hiervon entfällt der maßgebliche Anteil der Entwicklung auf die bereits heute dichten Prognosereäume Neukölln und Britz / Buckow (44 % bzw. 43 %), wohingegen auf den Prognoseraum Gropiusstadt ca. 5 % bzw. auf Buckow-Nord / Rudow 9 % entfallen (vgl. Karte 3)³³.

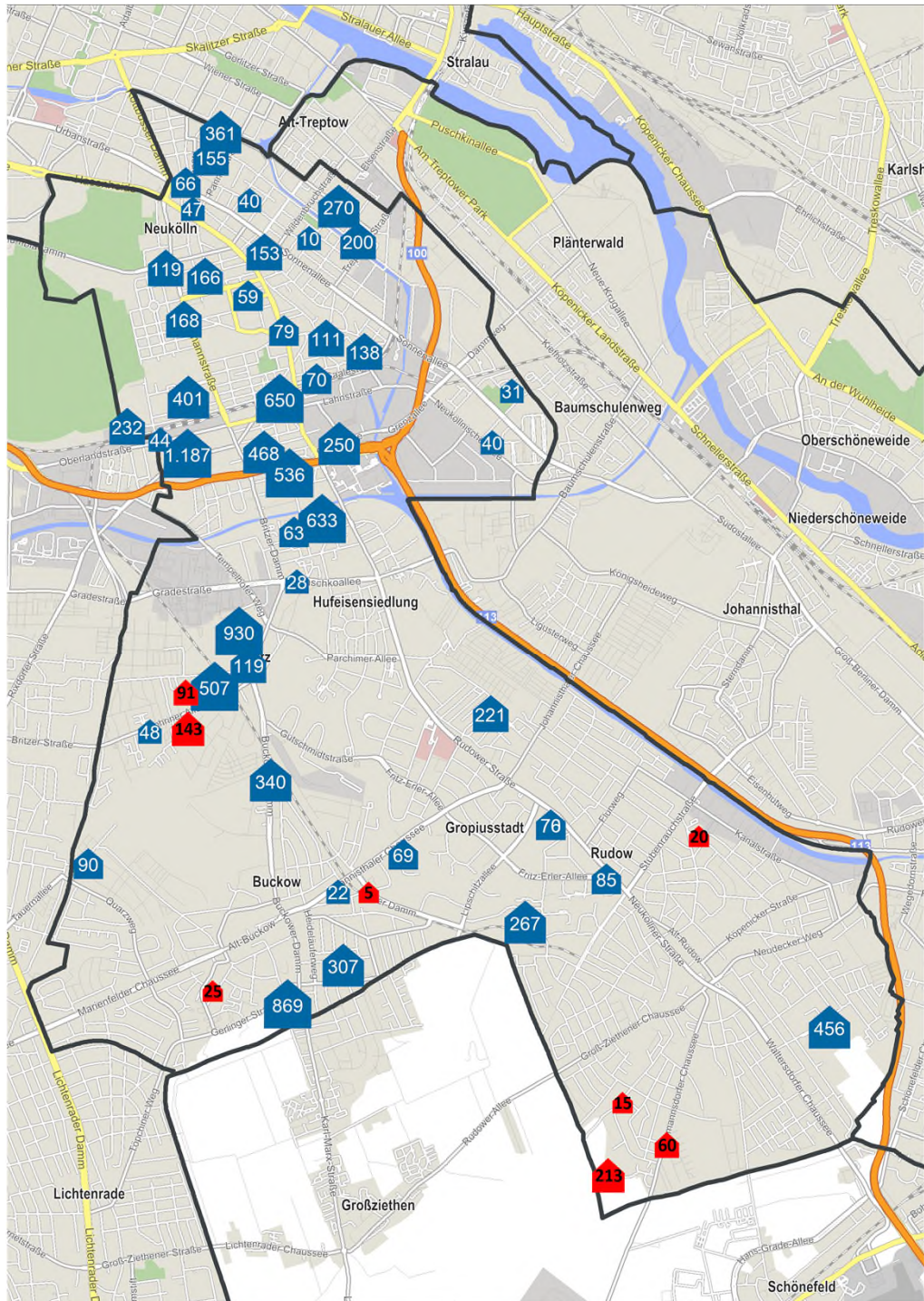
³⁰ Angaben des Landes Berlin zum 30. Juni 2021.

³¹ a. a. O. Bezirksamt Neukölln, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung; Auszug aus dem Wohnungsbauinformationssystem; Stand: 13.09.2021.

³² Auf Basis 2014 wurde in der mittleren Variante (Bevölkerungsprognose SenStadtUm) ein Einwohnerbestand von ca. 333.210 für 2020 bzw. für 2025 in der Größenordnung von ca. 336.790 zugrunde gelegt und liegt damit deutlich über dem bis heute tatsächlich erreichten Wert in der Größenordnung von ca. 327.073 Einwohnern.

³³ Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben des Bezirksamtes Neukölln, fortlaufender Datenbestand zum 13.09.2021: Wohnbaupotenzialflächen.

Karte 3: Wohnbauflächenpotenziale Bezirk Neukölln (Fortlaufender Datenbestand, 13.09.2021, kurz- und mittelfristige Projekte bis 2029)



Legende

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| Anzahl Wohneinheiten | ■ unter 50 WE |
| | ■ 50 bis unter 100 WE |
| | ■ 100 bis unter 250 WE |
| | ■ 25 bis unter 500 WE |
| | ■ über 500 WE |
| Mehrfamilienhäuser ■ | |
| Einfamilienhäuser ■ | |

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage Bezirksamt Neukölln; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA- Bearbeitung 2022

II.3 Wirtschaftliche Entwicklung und Bedeutung

Als Wirtschaftsstandort erfüllt der Bezirk Neukölln eine bedeutende Funktion im gesamtstädtischen Gefüge. Neukölln ist Standort und wirtschaftliches Zentrum für eine Bandbreite an Traditionsbranchen (Elektroindustrie, Fahrzeugtechnik, Maschinenbau, Lebens- und Genussmittel) sowie der chemisch-pharmazeutischen bzw. medizinischen Industrie; Weiterhin ist der Bezirk auch in den Bereichen Logistik, Handel, Gastronomie und Tourismus leistungsstark vertreten; hier sitzen auch das größte deutsche Hotel (Estrel), sowie mit den Gropius Passagen eines der größten Berliner Einkaufszentren. Des Weiteren verfügt der Bezirk über eine ausgeprägte Nachtökonomie.

Der Standort zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus traditionellen größeren Unternehmen und innovativen kleineren und mittleren Unternehmen inkl. der Kultur- und Kreativwirtschaft aus. Auch ist Neukölln ein bekannter Standort mit einer aktiven Gründerszene: ca. 1.500 Unternehmensgründungen jährlich entfallen auf den Bezirk. Ein großer Anteil ist in den vier großflächigen Gewerbegebieten, Südring, Gradestraße, Kanalstraße und Buckow-West untergebracht.

Mit über 35.000 Betrieben ist der Bezirk einer wichtigsten Industrie- und Arbeitsplatzbezirke Berlins mit einer hervorragenden Einbindung insbesondere in das Verkehrsnetz (vom ÖPNV über die bezirksquerende A 113 und dem direkten Anschluss an den Flughafen BER). Mit einer Erwerbstätigenquote von aktuell ca. 68,2 %³⁴ wird jedoch gleichzeitig auch eine berlinweit eher schwache Erwerbstätigenstruktur am Wohnort deutlich (vgl. Berlin gesamt: 75 %) und nur noch vom Bezirk Reinickendorf (67,4 %) unterboten.³⁵

Die starke Wirtschaftsstruktur mit hoher gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung erfordert entsprechend die Entwicklung und insbesondere Sicherung bestehender Gewerbegebiete. Hierzu weist der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) die drei wichtigsten Gewerbegebiete aus: Südring, Kanalstraße und Teltowkanal (Neukölln und Tempelhof-Schöneberg).

II.4 Neukölln als Einzelhandelsstandort: Einordnung und Entwicklung seit 2016

Als Grundlage zur Weiterentwicklung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die zentralen Fakten auf der Angebots- und Nachfrageseite darzulegen. Diese dienen insbesondere auch der Evaluierung der bisherigen Steuerungselemente des Konzeptes, welches neben einer Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren auch auf eine Weiterentwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung abzielt.

³⁴ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021.

³⁵ Vgl. Mikrozensus: Erwerbstätigkeit 2019; Statistik Berlin-Brandenburg; Erwerbstätigenquote: Anteil der Erwerbstätigen an der Bevölkerung jeweils im Alter von 15 bis < 65 Jahren.

II.4.1 Das Angebot

II.4.1.1 Angebot nach Prognoseraum

Die folgende Tabelle 4 zeigt den Einzelhandelsbestand im Bezirk Neukölln analog zum Konzept 2016. Ergänzend sind die wesentlichen Veränderungen seit 2016 dargelegt.

Tabelle 4: Einzelhandelsangebot im Bezirk Neukölln 2021 im Überblick (Klammerwert: Veränderung seit 2016 in % bzw. Anteile: abs.)

Prognose- raum	Neukölln	Britz / Buckow	Gropius- stadt	Buckow Nord	gesamt
Einwohner	164.004 (-1,9)	72.016 (+ 2,8)	37.600 (+3,1)	53.453 (+ 2,7)	327.073 (+ 0,4)
Anteil im Be- zirk in %	50,1 (51,3)	22,0 (21,5)	11,6 (11,1)	16,3 (16,1)	100,0
Anzahl der Betriebe	1.115 (- 5,6)	184 (- 8,5)	159 (+ 1,9)	124 (- 13,3)	1.582 (- 6)
Anteil im Be- zirk in %	70,5 (70,2)	11,6 (12,0)	10,1 (9,3)	7,8 (8,5)	100,0
Verkaufsflä- che in m ²	164.145 (- 13,8)	83.050 (+ 1,7)	55.855 (+ 1,8)	28.705 (+ 0,2)	331.755 (- 7)
Anteil im Be- zirk in %	49,5 (53,5)	25,0 (23,0)	16,8 (15,4)	8,7 (8,1)	100,0
durch- schnittliche Be- triebsgröße in m ²	147 (- 8,7)	451 (+ 11,2)	351 (- 0,2)	231 (+ 15,7)	210 (- 0,9)
Verkaufsflä- chenausstat- tung in m ² / 1.000 EW	1.001 (- 9,1)	1.153 (- 3,9)	1.486 (- 1,0)	537 (- 10,5)	1.014 (- 7,8)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Hieraus sind folgende Veränderungen festzuhalten:

- Der Betriebsbestand ist im Zeitvergleich von 1.681 auf heute 1.582 um ca. - 6 % abgeschmolzen.
- Die Verkaufsflächenentwicklung verlief dabei nahezu analog um ca. - 7 % auf heute 331.755 m².
- Bei einer unwesentlich gestiegenen Einwohnerzahl in der Größenordnung von ca. + 0,4 % bewirkte dies eine rückläufige Verkaufsflächenausstattung auf heute ca. 1.014 m² / 1.000 EW (knapp - 8 % zu 2016).

Die Prognoserräume durchliefen unterschiedliche Entwicklungen:

- Nach wie vor ist der **Prognoseraum Neukölln**, der mit ca. 50 % auch den Einwohnerschwerpunkt des Gesamtbezirks repräsentiert, der wichtigste Einkaufsschwerpunkt: mit einem Betriebsanteil von ca. 70,5 % bzw. einem Verkaufsflächenanteil von knapp 50 % ist hier der eindeutige Angebotsschwerpunkt verortet. In der zeitlichen Entwicklung im Betrachtungszeitraum ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (- 6 %) bzw. Verkaufsflächen (- 14 %) ein deutlicher Rückgang festzuhalten. In

der Folge reduzierte sich auch die Verkaufsflächenausstattung um - 9 % auf heute ca. 1.000 m² / 1.000 EW. Mit einer vergleichsweise geringen durchschnittlichen Betriebsgröße von aktuell 147 m² / Betrieb zeigt sich die hohe Kleinteiligkeit aufgrund der deutlichen Zentrenorientierung im Prognoseraum Neukölln.

- Der **Prognoseraum Britz / Buckow** entwickelte sich im Betrachtungszeitraum mit heute 184 Betrieben ebenfalls leicht negativ (2016: 201 Betriebe). Verkaufsflächenseitig ist allerdings eine Zunahme von ca. + 1,7 % auf heute 83.050 m² festzuhalten. Mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 25 % bildet das Angebot nahezu den Einwohneranteil (ca. 22 %) im Gesamtbezirk ab. Auffällig ist eine nach wie vor ausgeprägte durchschnittliche Betriebsgröße mit ca. 451 m² / Betrieb, die zu 2016 sogar noch um + 11 % zugenommen hat. Dies ist insbesondere auf den übergeordneten Fachmarktstandort Haarlemer Straße mit Holz Possling in Ergänzung zum Standort Gradestraße mit dem größten Bauemarktanbieter des Bezirks (Hornbach) zurückzuführen. Beide Lagen stellen mit knapp 35.200 m² VK einen Verkaufsflächenanteil im Prognoseraum Britz / Buckow von ca. 42 % dar. Dementsprechend hoch ist auch die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 1.153 m² / 1.000 EW, die jedoch ebenfalls im Zeitvergleich um knapp - 4 % etwas rückläufig war. D. h., dass die Verkaufsflächenentwicklung der im Prognoseraum Britz / Buckow erfolgte positive Einwohnerentwicklung (+ 2,8 %) leicht hinterherlief.
- Der **Prognoseraum Gropiusstadt** stellt im Vergleich zum Einwohneranteil (ca. 11,6 %) den im Verhältnis zum Einwohneranteil ausgeprägtesten Einzelhandelsstandort im Gesamtbezirk dar. Insbesondere mit dem größten Berliner Einkaufszentrum, den Gropius Passagen im Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, verfügt dieser Prognoseraum nicht nur über eine deutlich überdurchschnittliche Betriebsgröße (351 m² / Betrieb), sondern insbesondere auch über die ausgeprägteste Verkaufsflächenausstattung mit knapp 1.500 m² / 1.000 EW. Der Prognoseraum Gropiusstadt ist dabei mit mittlerweile 159 Betrieben (2016: 156 Betriebe) und ca. 55.855 m² Verkaufsfläche (2016: 54.860 m² VK) der einzige Prognoseraum, der für beide Werte eine positive Entwicklung nachskizzieren konnte. Allerdings lief auch hier die festgehaltene Angebotsentwicklung der erfolgten Einwohnerentwicklung (+ 3,1 %) im Zeitvergleich etwas hinterher.
- Deutlich schwach ist nach wie vor der **Prognoseraum Buckow-Nord** ausgeprägt, der für einen Einwohneranteil in der Größenordnung von ca. 16 % nur einen Betriebs- bzw. Verkaufsflächenanteil von knapp 8 bzw. knapp 9 % repräsentiert. Dementsprechend gering ausgeprägt ist die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 537 m² / 1.000 EW. Wenngleich hier ebenfalls ein Abschmelzen der Betriebe um 19 Standorte stattgefunden hat, kann durch eine Verkaufsflächenerweiterung um + ca. 2 % eine positive Entwicklung festgehalten werden.

II.4.1.2 Angebot nach Sortimenten

Die Angebotssituation nach Warengruppen und Sortimenten im Bezirk Neukölln ist für den Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021 der folgenden Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Entwicklung Einzelhandelsbestand 2016 bis 2021 im Bezirk Neukölln; Entwicklung in %

Warengruppen	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2016	2021	in %	2016	2021	in %
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	660	669	1	104.430	111.710	7
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	126	140	11	19.000	19.640	3
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	60	49	-18	7.040	6.080	-14
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	846	858	1	130.470	137.430	5
Zoo-/ Heimtierbedarf	12	11	-8	7.780	7.330	-6
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	51	47	-8	3.810	2.540	-33
Bekleidung	214	195	-9	49.740	43.070	-13
Schuhe/ Lederwaren	38	22	-42	9.750	5.920	-39
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	51	54	6	13.880	9.385	-32
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	17	16	-6	5.940	6.725	13
Sportartikel, Fahrräder, Camping	35	44	26	4.900	6.715	37
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	20	13	-35	6.470	4.670	-28
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	25	42	68	5.780	4.800	-17
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	42	18	-57	8.060	6.255	-22
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	120	122	2	10.290	9.315	-9
Foto, Optik	39	32	-18	2.320	1.860	-20
Uhren/ Schmuck	45	45	0	2.090	2.900	39
übrige zentrenrelevante Sortimente	709	661	-7	130.810	111.485	-15
Gartenbedarf	6	4	-33	26.540	17.430	-34
Baumarktsortiment i.e.S.	40	25	-38	40.900	48.340	18
Teppiche	5	2	-60	2.080	635	-69
Möbel	57	22	-61	21.620	15.260	-29
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	18	10	-44	3.190	1.175	-63
nicht zentrenrelevante Sortimente	126	63	-50	94.330	82.840	-12
Einzelhandel insgesamt	1.681	1.582	- 6	355.610	331.755	- 7

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Für die einzelnen Sortiments- bzw. Warengruppen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

- Für die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** ist eine positive Entwicklung sowohl der Betriebsanzahl (+ 1 %) als auch der Verkaufsfläche (+ 5 %) festzuhalten. Damit entfallen mittlerweile rd. 41 % der Gesamtverkaufsfläche auf diese Sortimente. Eine überdurchschnittliche Entwicklung hat dabei das Sortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit + 7 % genommen, wohingegen das ebenfalls zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Zeitungen / Zeitschriften eine Abschmelzung von ca. - 14 % auf nunmehr knapp 6.100 m² Verkaufsfläche hinnehmen musste.
- Das für die Zentrenentwicklung besonders wichtige Angebot der **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** (vgl. Tabelle 5) durchlief mit - 15 % eine deutlich negative Verkaufsflächenentwicklung. Synchron schmolzen 48 Betriebe ab. In der Folge repräsentiert das übrige zentrenrelevante Sortiment einen auf knapp 34 % reduzierten Verkaufsflächenanteil (2016: 37 %). Eine z. T. deutlich überdurchschnittliche Reduzierung entfällt dabei auf die Sortimente Blumen / Topfpflanzen, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Bettwaren, Haus- / Bett- / Tischwäsche, elektrische Haushaltsgeräte, Einrichtungszubehör sowie Foto / Optik. Hier werden Rückgänge von bis zu knapp 40 % erreicht (Schuhe / Lederwaren). Ausgeprägt waren die Reduzierungen auch in den Sortimenten Bekleidung, Neue Medien und Unterhaltungselektronik. Verkaufsflächenzuwächse lassen sich allein für die Sortimente Spielwaren, Musikinstrumente / Musikalien, Sportartikel, Fahrräder, Camping sowie Uhren / Schmuck festhalten.
- Auch bei den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** ist eine nennenswerte Abschmelzung im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021 festzuhalten. Der Betriebsbestand ging um die Hälfte, der Verkaufsflächenbestand um - 12 % zurück. Maßgeblich ist diese Entwicklung auf das Sortiment Möbel, aber auch Teppiche und Gartenbedarf zurückzuführen. Im letztgenannten Sortiment ist insbesondere die weitgehende Auflösung der Gartencenter im Bereich des Fachmarktstandortes Mohriner Allee (ehemals Gartencenter Deutscher) zurückzuführen. Ebenfalls dürften die Gewächshäuser aus der Verkaufsfläche herausgenommen worden sein.

Nach wie vor ist die gesamte Sortimentspalette im Bezirk präsent.

II.4.1.3 Das Angebot nach räumlicher Differenzierung

Die folgende Tabelle 6 zeigt die Verkaufsflächenverteilung nach Lage im Bezirk Neukölln 2021 auf.

Tabelle 6: Verkaufsfläche in m² nach Lage im Bezirk Neukölln 2021

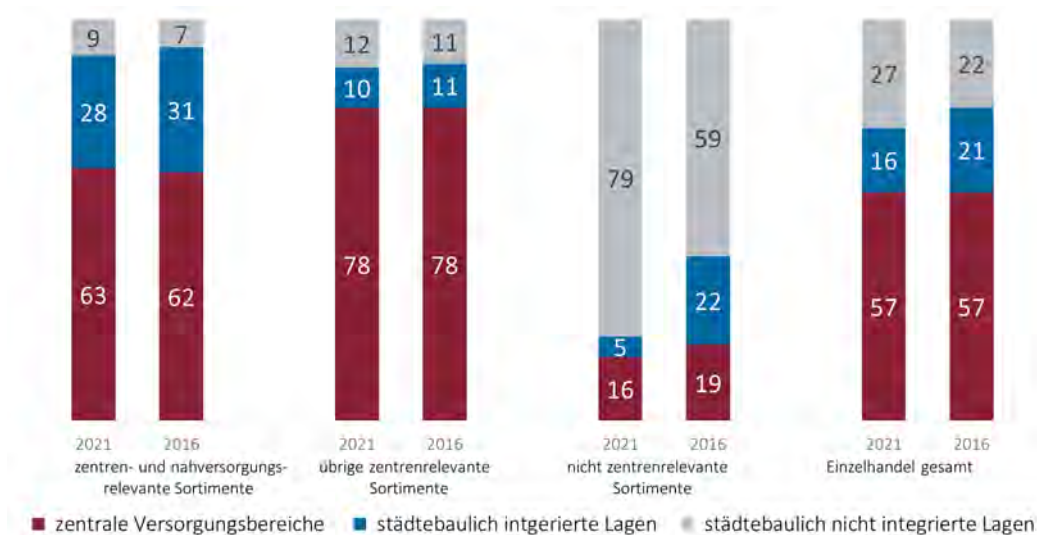
Warengruppen	Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Ortszentrum	Nahversorgungszentren	städtetypisch integrierte Lagen	städtetypisch nicht integrierte Lagen	gesamt
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	24.275	6.870	12.605	21.595	35.075	11.290	111.710
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädi. Artikel	5.895	2.825	3.535	4.035	2.595	755	19.640
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	2.735	1.040	840	485	925	55	6.080
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	32.905	10.735	16.980	26.115	38.595	12.100	137.430
Zoo-/ Heimtierbedarf	260	90	180	645	1.215	4.940	7.330
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	350	35	430	665	605	455	2.540
Bekleidung	14.600	19.395	3.210	2.850	2.445	570	43.070
Schuhe/ Lederwaren	2.325	2.790	180	510	95	20	5.920
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	2.735	1.735	1.095	1.445	1.060	1.315	9.385
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	1.895	2.045	195	240	240	2.110	6.725
Sportartikel, Fahrräder, Camping	405	2.600	1.665	395	1.515	135	6.715
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	915	1.380	255	535	805	780	4.670
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	1.275	490	230	1.445	830	530	4.800
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2.180	980	265	455	395	1.980	6.255
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	4.715	2.215	490	1.010	625	260	9.315

Warengruppen	Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Ortszentrum	Nahversorgungszentren	städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen	gesamt
Foto, Optik	615	720	210	245	70	0	1.860
Uhren/ Schmuck	615	690	210	350	1.035	0	2.900
übrige zentrenrelevante Sortimente	32.885	35.165	8.615	10.790	10.935	13.095	111.485
Gartenbedarf	790	120	0	60	760	15.700	17.430
Baumarktsortiment i.e.S.	7.940	45	395	460	775	38.725	48.340
Teppiche	65	0	0	0	170	400	635
Möbel	550	510	470	1.795	1.925	10.010	15.260
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	70	30	35	25	515	500	1.175
nicht zentrenrelevante Sortimente	9.415	705	900	2.340	4.145	65.335	82.840
Einzelhandel insgesamt	75.205	46.605	26.495	39.245	53.675	90.530	331.755

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von insgesamt 57 % ist nach wie vor eine hohe Zentrenorientierung des Einzelhandels im Bezirk festzuhalten. Der Anteil ist im Zeitvergleich stabil (vgl. Abbildung 9):

Abbildung 9: Entwicklung der Verkaufsflächenanteile in % nach Lage im Bezirk Neukölln 2016 – 2021



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Sowohl die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** als auch die **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** sind nach wie vor mit sogar leicht steigender Tendenz in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks verortet.

Allein die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** weisen mit ca. 79 % eine deutliche Orientierung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf.

Die Daten in der zeitlichen Betrachtung (vgl. Tabelle 7) unterstreichen die hohe Steuerungswirkung des bisherigen Konzeptes, wonach die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** und die **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** auf die zentralen Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) zu orientieren sind. Dagegen sind die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** auf die Lagen auch außerhalb der Zentren, insbesondere in den dafür vorgesehenen nicht-integrierten Lagen, vorzusehen.

Tabelle 7: Verkaufsflächenentwicklung in m² 2016 – 2021 nach Lage im Bezirk Neukölln

Warengruppen	Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Ortsteilzentrum	Nahversorgungszentren	städttebaulich integrierte Lagen	städttebaulich nicht integrierte Lagen	gesamt
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	+5.755	+1.010	-615	-1.795	-145	+3.070	+7.280
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädi. Artikel	+325	+665	325	-135	-555	+5	+640
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	+1.195	-630	+100	-655	-765	-215	-960
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	+7.275	+1.045	-190	-2.585	-1.465	2.860	+6.950
Zoo-/ Heimtierbedarf	-160	-80	-10	-135	-565	+490	-450
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	-120	-75	-220	-55	-385	-415	-1.270
Bekleidung	-6.520	+575	-70	-250	-605	+200	-6.670
Schuhe/ Lederwaren	-1.725	-1.010	-110	+80	-455	-600	-3.830
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	-2.165	-115	-835	-925	+100	-555	-4.495
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	+445	+175	-45	-220	-1.520	+1.940	+785
Sportartikel, Fahrräder, Camping	-435	+1.990	+195	-115	+365	-185	+1.815

Warengruppen	Hauptzentrum	Stadtteilzentrum	Ortsteilzentrum	Nahversorgungszentren	städttebaulich integrierte Lagen	städttebaulich nicht integrierte Lagen	gesamt
Bettwaren, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	-805	+140	-185	-335	+435	-1.070	-1.800
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	-125	-50	-40	+535	-670	-630	-980
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	-420	-780	+75	-195	-825	+340	-1.805
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	+785	-1.115	+/-0	+20	-585	-90	-975
Foto, Optik	-515	+310	-70	-105	-80	-10	-460
Uhren/ Schmuck	-185	+250	+20	-170	+895	-10	810
übrige zentrenrelevante Sortimente	-11.945	+215	-1.295	-1.870	-3.895	-595	-19.325
Gartenbedarf	-1.060	+80	+/-0	+/-0	-12.420	+4.290	-9.110
Baumarktsortiment i.e.S.	+1.040	-45	+85	-190	-1.275	+7.815	+7.440
Teppiche	-365	-10	+/-0	-540	-330	-200	-1.445
Möbel	-1.200	-580	-540	-495	-765	-2.780	-6.360
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	-80	+/-0	-535	+15	-1.525	+110	-2.015
nicht zentrenrelevante Sortimente	-1.665	-555	-990	-1.210	-16.315	+9.235	-11.490
Gesamtsumme	-6.335	+705	-2.475	-5.665	-21.675	+11.500	-23.865

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021

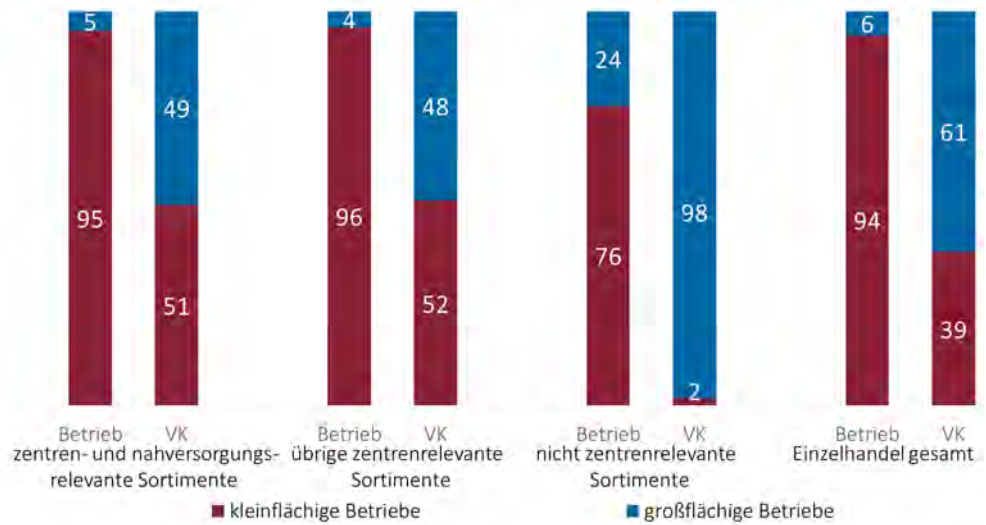
II.4.1.4 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ab einer Verkaufsfläche von 800 m² bzw. Bruttogeschossfläche von ca. 1.200 m² ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart und insbesondere unter Steuerungsgesichtspunkten die maßgebliche „steuerbare Größe“.

Im Vergleich zu 2016 ist in Summe ein großflächiger Betrieb hinzugetreten. Aktuell befinden sich damit 88 Großflächen im Bezirk, die einen Verkaufsflächenbestand von 202.265 m² aufweisen. Im Vergleich zu 2016 sind damit ca. 12.435 m² VK abgeschmolzen.

Die Analyse der **Größenstruktur** (vgl. Abbildung 10) macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Neukölln mit einem Anteil von 94 % der Betriebe ganz überwiegend von kleinflächigen Betrieben dominiert wird. Allerdings entfällt auf großflächige Betriebe ca. 61 % der Verkaufsfläche. Den verkaufsflächenbezogen größten Anteil nimmt dabei – wie zu erwarten – der Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ein (98 %).

Abbildung 10: Anteil großflächiger Betriebe bzw. Verkaufsflächen am Gesamtbestand in % im Bezirk Neukölln 2021



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW

Tabelle 8 zeigt die Verteilung der Großflächenbetriebe nach Zentrenrelevanz der Sortimente und Lageorientierung im Bezirk Neukölln für 2021 auf.

Tabelle 8: Anzahl Großflächenbetriebe nach Lage im Bezirk Neukölln 2021

Warengruppen	zentrale Versorgungsbereiche	städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen	gesamt
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	25	16	5	46
übrige zentrenrelevante Sortimente	20	0	4	24
nicht zentrenrelevante Sortimente	4	0	14	18
Einzelhandel gesamt	49	16	23	88

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW

Hieraus wird bereits die hohe Steuerungswirkung durch die mit den jeweiligen Konzepten intendierten Ziele zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie zur Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (sog. städtebaulich integrierte Lagen) andererseits deutlich: der Großteil der Großflächenanbieter entfällt auf das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment, das übrige zentrenrelevante Sortiment steht an Position 2, wohingegen das nicht zentrenrelevante Sortiment mit 18 Betrieben das Schlusslicht bildet. Die Lageverteilung weist dabei folgende steuerungsrelevante Merkmale auf:

- Die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** sind mit Ausnahme von fünf Großflächenbetrieben³⁶ in den Zentren bzw. an städtebaulich integrierten Standorten verortet. Die vier größten Anbieter mit jeweils deutlich über 3.000 m² Verkaufsfläche werden ausschließlich von der Fa. Kaufland repräsentiert, die sich mit Ausnahme des

³⁶ Rewe, Buckower Damm; Lidl, Warmensteinacher Straße; Lidl, Lahnstraße; Aldi, Kanalstraße; Netto, Tempelhofer Weg.

Standortes am Neuköllner Tor allesamt in zentralen Versorgungsbereichen befinden (Johannisthaler Chaussee mit den Gropius Passagen, Britz-Süd sowie Hauptzentrum).

- Die **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** sind mit Ausnahme von vier Großflächen³⁷ ausschließlich zentrenorientiert. Dies unterstreicht die hohe Steuerungswirkung und Umsetzung des bisherigen Konzeptes.
- Letztlich sind die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** mit 14 der insgesamt 18 Großflächen in städtebaulich nicht-integrierten Lagen vorzufinden. Einzig die Anbieter Bauhaus, Istikbal Möbel und die beiden Jysk-Märkte sind in den Zentren (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee sowie NVZ Neukölln-Carrée) anzutreffen. Die drei flächenmäßig größten Anbieter in diesem Segment (Hornbach, Gradestraße; OBI, Naumburger Straße; Holz Possling, Haarlemer Straße) sind allesamt leistungsfähige Anbieter und stellen gemeinsam mit dem Anbieter Bauhaus im Hauptzentrum ein leistungsfähiges Angebot für den Bezirk sicher. Im Möbelsegment hingegen besteht das Angebot aktuell im Großflächenbereich nur noch aus dem Discountanbieter Poco, Buckower Damm, sowie dem Möbelhausspezialisten Istikbal.

Zusammenfassend unterstreichen die Ausführungen zum großflächigen Einzelhandel bereits an dieser Stelle die hohe Steuerungswirkung des Konzeptes, welches insbesondere auf die räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels abhebt.

II.4.1.5 Grundversorgungssituation

Mit dem Thema Grundversorgung wird deutlich mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Grundversorgung stellt die Basis für Lebensqualität am Wohn-, aber auch am Arbeitsstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungsfunktionen. Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der **Nahversorgungsbegriff** ein um den Faktor „Entfernung“ und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht. Insbesondere die in Folge der Corona-Pandemie beschleunigte Entwicklung von „Home-Office-Lösungen“ stellt die hohe Bedeutung der Nahversorgung heraus.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes im Lebensmittelbereich in Neukölln zeigt mit Blick auf die verbrauchernahe Grundversorgung in quantitativer wie qualitativer Hinsicht eine insgesamt gute Angebotssituation. Die attraktive und leistungsstarke Ausstattung ist v. a. auf das Vorhandensein nahezu aller namhaften Anbieter des Lebensmittelhandels im Bezirk zurückzuführen. So werden die – jeweils mehrfach angesiedelten – einschlägigen Supermarktbetreiber EDEKA und REWE durch ein umfassendes Angebot der – ebenfalls mehrfach vorhandenen – Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, Netto, Norma und Penny sowie durch die vier SB-Warenhäuser bzw. großen Supermärkte von Kaufland ergänzt. Qualifiziert wird das Angebot weiterhin durch ein engmaschiges Netz zahlreicher kleinteiliger

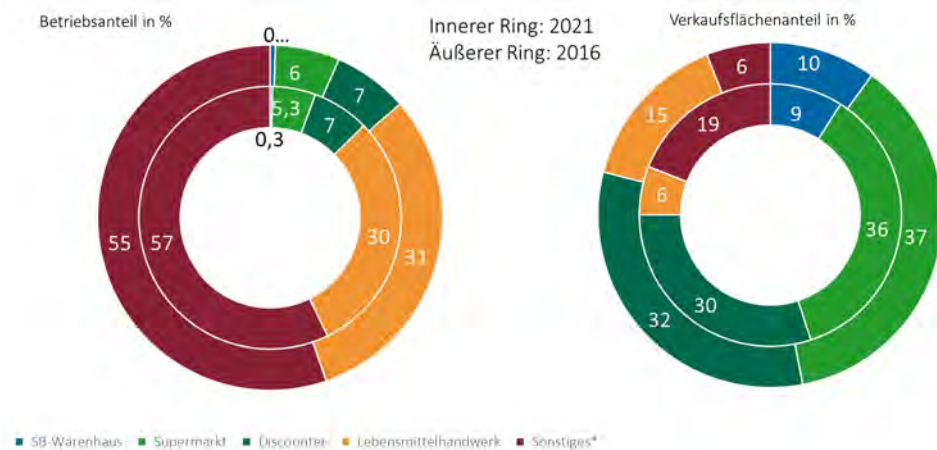
³⁷ Smyths Toys Spielwaren, Karl-Marx-Straße; zwei Outlets des Tierfachmarktes Das Futterhaus am Buckower Damm bzw. Lahnstraße; Bayda, Haushaltswarengeschäft an der Bergiusstraße.

Anbieter (z. B. Biomärkte, Obst- und Gemüseläden, Tankstellenshops) sowie durch das Lebensmittelhandwerk und Getränkemärkte.

Darüber hinaus bieten **Neuköllner Wochenmärkte** wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner mit regionalen Frischeprodukten. Mit Blick auf das vorhandene Angebot kann in Neukölln grundsätzlich von einem ausgewogenen Angebotsmix im Lebensmittelsegment gesprochen werden. Der Großteil der Lebensmittelmärkte ist hinsichtlich ihres **Marktauftritts** auf einem attraktiven, zeitgemäßen Niveau. So präsentieren sich insbesondere die größeren Supermärkte als ansprechende Vollsortimenter. Lediglich vereinzelt weisen die Supermärkte und Lebensmitteldiscounter einen Modernisierungstau hinsichtlich Ladenlayout oder Verkaufsflächengröße auf.

Der **Betriebstypenmix** ist im zeitlichen Vergleich 2016 und 2021 der folgenden Abbildung 11 zu entnehmen. Hieraus wird die hohe Versorgungsfunktion der Supermärkte und Discounter mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 70 % deutlich (2016: 66 %).

Abbildung 11: Betriebstypen in % im Bezirk Neukölln 2016 und 2021

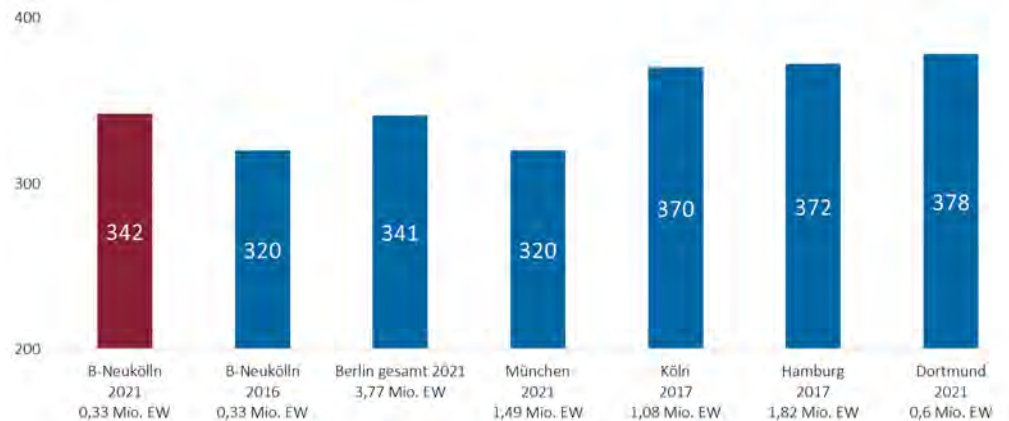


* Sonstiges: < 400 m² VK; inkl. Späti; Spezialisten, Bio, Tankstellen, Getränke

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016

Im Hinblick auf die räumliche Abdeckung und das vielfältige Angebotsspektrum ist jedoch der Blick auf die i. d. R. kleinteiligen Anbieter des Lebensmittelhandwerks und weiteren Spezialisten (Späti, kleinteilige Bioanbieter, Tankstellen, Getränkemärkte inkl. Spezialisten wie Weinhandlungen usw.) zu richten: 87 % der Betriebe sind diesen beiden Kategorien zuzuordnen. Zusätzlich tragen acht Wochenmärkte und 4 Spezialmärkte zur Angebotsvielfalt im Bezirk bei.

Mit der **Verkaufsflächenausstattung** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel i. H. von ca. 342 m² VK / 1.000 EW ist eine **quantitativ gute Versorgungssituation** für den Bezirk Neukölln festzuhalten (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in m² VK / 1.000 EW im Bezirk Neukölln im Vergleich

Quelle: GMA-Daten für die jew. Jahre im Rahmen der jew. Zentren- und Einzelhandelskonzepte; Ausnahme: Berlin und Berlin-Neukölln: SenSBW; GMA-Berechnungen 2021

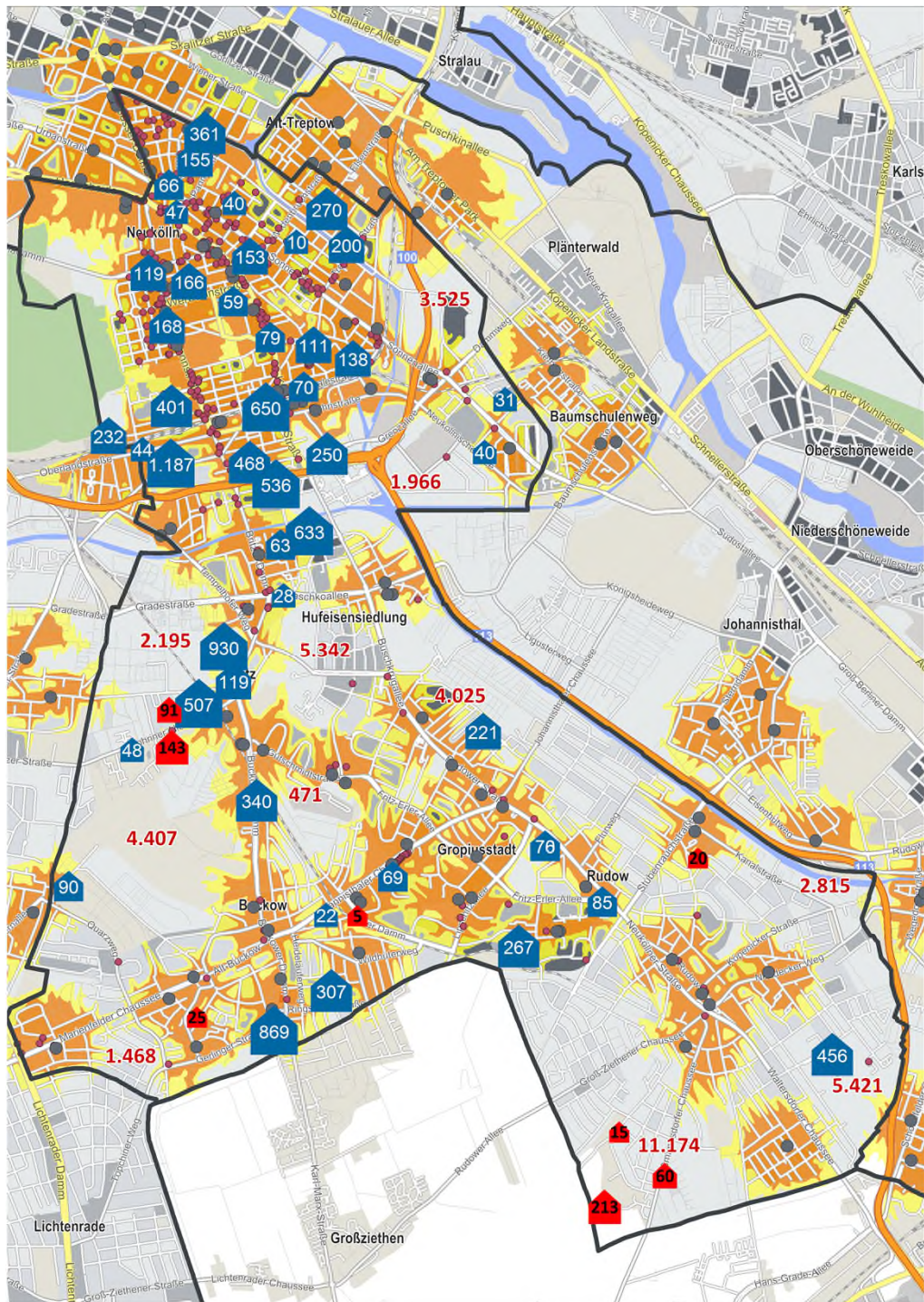
Dies zeigt sich sowohl in der zeitlichen Entwicklung (2016: ca. 320 m² VK / 1.000 EW) als auch im Vergleich zu anderen großstädtischen Strukturen. So befindet sich der Bezirk Neukölln in etwa auf dem Niveau der Bundeshauptstadt (2021: ca. 341 m² VK / 1.000 EW) und leicht unter den Werten anderer Großstädte. Die beiden Prognoserräume Britz / Buckow bzw. Neukölln sind mit ca. 362 m² VK / 1.000 EW bzw. 354 m² VK / 1.000 EW wie bereits im Jahr 2016 bereits leicht überdurchschnittlich ausgestattet, wohingegen der Prognoserraum Buckow-Nord / Rudow traditionell vergleichsweise unterdurchschnittlich ausgestattet ist (aktuell 266 m² VK / 1.000 EW). Allein der Prognoserraum Gropiusstadt, der im Jahr 2016 noch eine durchschnittliche Ausstattung aufwies, ist mit mittlerweile 356 m² VK / 1.000 EW ebenfalls überdurchschnittlich ausgeprägt.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für den Bezirk Neukölln wurden analog zum Nahversorgungskonzept 2016 um die **strukturprägenden Lebensmittelmärkte** (Verkaufsfläche ≥ 400 m²) zunächst Einzugsbereiche mit 600 m und 800 m-Laufdistanzen³⁸ gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Hierbei werden die tatsächlichen topographischen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Verlauf von Flüssen, Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) berücksichtigt. Die Entfernung von 600 - 800 m wird für Neukölln unter Berücksichtigung des demographischen Wandels i. S. einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit.³⁹ Diese Entfernung konnte empirisch auf Basis der aktuellen Betriebsverteilung im Stadtgebiet bestätigt werden.

³⁸ Gemäß der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ist auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von Auswirkungen auszugehen ist, wenn deren (voraussichtlicher) Gesamtumsatz – neben Standort und Sortiment – 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Als **Nahbereich** ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten ein Radius von ca. 700 – 1.000 m anzusetzen. Daneben werden in der Handelswissenschaft und Raumforschung entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Regel bei rd. 10 – 12 Gehminuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m.

³⁹ Die 10 min-fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit und Abdeckung im Bezirk Neukölln inkl. Wohnbaupotenziale



Legende

- | | | | |
|-----------------------------|------------------------|--|------------------------------------|
| Anzahl Wohneinheiten | 🏠 unter 50 WE | 🟦 Lebensmittelanbieter über 400 m² VK | ☐ keine Einwohner |
| | 🏠 50 bis unter 100 WE | 🟪 Lebensmittelanbieter unter 400 m² VK | ☐ bis 5.000 EW / km² |
| Mehrfamilienhäuser | 🏠 100 bis unter 250 WE | 🟡 600m fußläufiges Einzugsgebiet | ☐ 5.000 bis unter 10.000 EW / km² |
| Einfamilienhäuser | 🏠 25 bis unter 500 WE | 🟡 800m fußläufiges Einzugsgebiet | ☐ 10.000 bis unter 25.000 EW / km² |
| | 🏠 über 500 WE | | ☐ über 25.000 EW / km² |

111 Anzahl fußläufig nicht optimal versorgter Einwohner (> 20 EW)

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage Bezirksamt Neukölln; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Aus der Analyse des Nahversorgungsnetzes wird deutlich, dass ausgehend von dem aktuellen Angebotsbesatz knapp 87 % der Wohnbevölkerung in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m einen Lebensmittelbetrieb mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche erreichen und somit qualifiziert versorgt sind. Im 800 m-Umgriff sind dies sogar knapp 89 %. Hinzu kommen sämtliche kleineren Versorger (z. B. Lebensmittelhandwerk, Spätis, Spezialisten, Tankstellenshops), die einen noch dichteren Versorgungsgrad gewährleisten. Somit ist die fußläufige Nahversorgung in den siedlungsstrukturell zusammenhängenden Neuköllner Planungsräumen weitgehend flächendeckend und sehr gut ausgeprägt (vgl. Karte 4).

Größere zusammenhängende Lücken in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung sind derzeit v. a. im eher aufgelockerten südlichen Prognose-raum Britz / Buckow und Rudow zu finden. Diese Teilräume verfügen heute allenfalls über ein kleinteiliges und / oder eingeschränktes Lebensmittelangebot, das i. d. R. jedoch keinen vollumfänglichen Versorgungseinkauf in fußläufiger Entfernung ermöglicht (vgl. Karte 4).

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung, insbesondere auch infolge der zu erwartenden Einwohnerentwicklung durch die kurz- bis mittelfristigen Wohnbauprojekte, sollte i. S. einer nachhaltigen Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Neukölln auch weiterhin flächendeckend gesichert und – ohne negative Auswirkungen auf den Bestand – zielgerichtet weiterentwickelt werden. Aus der Analyse wird ersichtlich, dass ein Großteil der Neuköllner Bevölkerung schon heute Zugang zu einem qualifizierten Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung hat. Bestehende Versorgungslücken sollen künftig geschlossen werden. Vor dem Hintergrund betrieblicher und betriebstypenspezifischer Standortanforderungen wird dies nicht überall in gleichem Maße möglich sein. Daher ist eine differenzierte Betrachtung nötig, um perspektivisch ein Mindestangebot zur Verfügung stellen zu können, wo heute noch keine Versorgungsstrukturen bestehen. Des Weiteren ist die perspektivische Einwohnerentwicklung durch die kurz- bis mittelfristigen Wohnbauprojekte zu berücksichtigen.

II.4.2 Die Nachfrage

II.4.2.1 Kaufkraft 2021

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland** derzeit bei **6.370 €⁴⁰** / Jahr. Davon entfallen auf **Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.445 €** und auf **Nichtlebensmittel ca. 3.925 €**. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für den Bezirk Neukölln liegen die Kaufkraftkoeffizienten auf Ebene der fünfstelligen Postleitzahlen vor. Diese differieren zwischen leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) liegenden Werten mit bis zu 102,8 (Prognose-raum Buckow-Nord / Rudow, PLZ 12357) und einem deutlich unter dem Bundesdurchschnitt angesiedelten Wert mit 81,4 für die PLZ-Räume 12049

⁴⁰ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken.

und 12051 in Teilen des Prognoseraums Neukölln (Planungsräume Schillerpromenade Nord und Süd, Wartheplatz, Silbersteinstraße, Körnerpark, Glasower Straße).⁴¹

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen i. H. von **1.847,1 Mio. €**.

Das Kaufkraftvolumen im Bezirk Neukölln ist in Tabelle 9 dargestellt.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bezirk Neukölln 2020 / 2021

Warengruppen	einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	in Mio. €	Anteil in %	Entwicklung seit 2014 in Mio. €
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	709,0	38,4	30,7
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	135,1	7,3	18,2
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	71,9	3,9	16,7
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	916,0	49,6	65,6
Zoo-/ Heimtierbedarf	18,6	1,0	5,9
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	25,8	1,4	5,2
Bekleidung	150,8	8,2	8,6
Schuhe/ Lederwaren	41,5	2,2	1,1
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	26,4	1,4	7,9
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	42,3	2,3	7,3
Sportartikel, Fahrräder, Camping	67,9	3,7	38,5
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	26,7	1,4	3,7
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	5,8	0,3	-5,5
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	66,4	3,6	20,6
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	110,8	6,0	5,9
Foto, Optik	29,0	1,6	-1,4
Uhren/ Schmuck	17,7	1,0	-2,7
zentrenrelevante Sortimente	629,5	34,1	94,9
Gartenbedarf	25,2	1,4	-1,3
Baummarktsortiment i.e.S.	123,5	6,7	-24,4
Teppiche	5,8	0,3	1,9
Möbel	111,3	6,0	22,5
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	35,7	1,9	26,4
nicht zentrenrelevante Sortimente	301,6	16,3	25,2
Gesamtsumme	1.847,1	100,0	185,7

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt ist das Kaufkraftvolumen im Bezirk Neukölln im **Vergleich zu 2014** um ca. 11 % von rd. 1.661,3 Mio. € auf rd. 1.847,1 Mio. € gestiegen. Dieser Zuwachs ist neben der verhaltenen Einwohnerentwicklung (+ 0,4 %) v. a. auf einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen (nominell ca. + 16 %⁴²).

⁴¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research (2020 auf PLZ-Ebene): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

⁴² Im Konzept 2016 wurden für das Jahr 2014 einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben i. H. von ca. 5.473 €/Jahr zur Berechnung der Kaufkraft angesetzt.

Nach Einzelsortimenten unterschieden haben insbesondere die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** einen deutlichen Kaufkraftzuwachs durchlaufen. Auch für Einzelsortimente im **zentrenrelevanten Sortiment** (insbesondere Sportartikel, Fahrräder, Camping⁴³, Elektronik), aber auch im **nicht zentrenrelevanten Sortimentsspektrum** (Möbel und sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente) ist eine positive Entwicklung festzustellen. Allein für das Sortiment Baumarkt ist eine Kaufkraftabnahme festzuhalten, die sich aus einer Anpassung des Pro-Kopf-Ausgabewertes für dieses Segment erklärt⁴⁴.

II.4.2.2 Leistungsfähigkeit und Zentralität

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität⁴⁵ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Neukölln geringere Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 74 deutet per Saldo auf Kaufkraftabflüsse hin. Dabei ist die Zentralität im Betrachtungszeitraum um 14 %-Punkte rückläufig. Dies ist neben der nach wie vor steigenden Bedeutung des Onlinehandels auf das gestiegene Kaufkraftvolumen im Bezirk zurückzuführen (+ 11 %), dem die Angebotsentwicklung nicht nachkam. Weiterhin ist v. a. auf die entsprechenden Konkurrenzstandorte insbesondere in den betroffenen Sortimenten der benachbarten Berliner Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick sowie insbesondere auch der südlich gelegene Wettbewerbsstandort Schönefeld hinzuweisen.

Die aktuelle **Verkaufsflächenproduktivität** über den gesamten Einzelhandel hinweg liegt bei ca. 4.140 € / m² VK und damit leicht über dem Wert von 2016⁴⁶.

Tabelle 10 gibt analog zum Konzept 2016 einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte.

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Bezirks Neukölln 2021 und 2016 (ca.-Werte)

	2014	2021
Einwohner	325.716	327.073
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. €	1.661	1.847
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. €	1.456	1.373
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe/ Gesamtverkaufsfläche	1.681	1.582
Verkaufsflächenbestand in m ²	355.620	331.755
Durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	212	210
Verkaufsflächenausstattung in m ² / 1.000 EW	1.100	1.014

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Grundlage der vorangegangenen Auswertungen bzw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln, S. 53

⁴³ Hier schwerpunktmäßig das Themenfeld E-Bike-Entwicklung und Camping sowie Outdoorsport.

⁴⁴ Ansatz 2014: 487 €; 2021: 426 €; i. T. sind diese den sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (z. B. Autoteilezubehör).

⁴⁵ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Neukölln getätigten Einzelhandelsumsatz der in Neukölln vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss. Diese Umsätze wurden auf Basis von einzelbetrieblichen Branchendurchschnitten geschätzt und stellen keine Echtumsätze dar (vgl. Kapitel I. 3).

⁴⁶ Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016 ausgewiesen mit 3.007 € / m² VK, S. 53; unter Berücksichtigung der angegebenen Werte in 2016 zum Umsatz und den Verkaufsflächen belief sich die damalige Verkaufsflächenproduktivität jedoch rechnerisch bereits auf über 4.000 € / m² VK (4.094 € / m² VK).

II.4.3 Kaufkraftprognose

Die folgenden Ausführungen wurden noch vor dem Krieg gegen die Ukraine und dessen noch nicht vollständig absehbaren Folgen in Form von Energiekostensteigerungen und allgemeiner Inflation formuliert und beziehen sich auf einen mittelfristigen Prognosehorizont, d. h. einen Zeitraum von rd. zehn Jahren. Weiterreichende Prognosen wären aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten (z. B. angesichts der skizzierten Marktentwicklungen im Einzelhandel, des künftigen Verbraucherverhaltens, konjunktureller und inflatorischer Einflüsse sowie der Bevölkerungsentwicklung im Bezirk) nicht seriös.

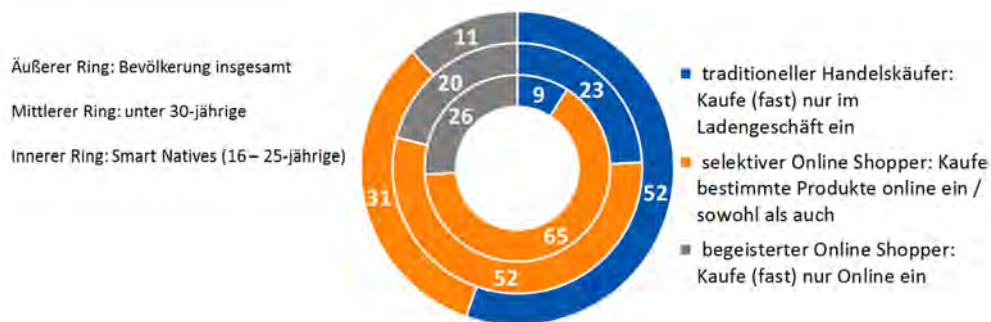
Die mittelfristige Entwicklung des Kaufkraftvolumens ist einerseits abhängig von konjunkturellen Einflüssen und dem zukünftigen Verbraucherverhalten, andererseits von der Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Neukölln.

II.4.3.1 Rahmenbedingungen bis 2030 im Lichte von Onlinehandel und COVID-19

Als rahmensetzende Bedingung zur Prognose der Nachfrage sind auch die **Entwicklungen in konkurrierenden Einkaufsorten** zu berücksichtigen, welche die Versorgungsfunktion des Einzelhandels in Neukölln beeinflussen können. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen in den angrenzenden Bezirken, aber auch in der Gemeinde Schönefeld zu verfolgen.

Ein gewichtiger Veränderungsfaktor wird dem **Online-Handel** zugesprochen (vgl. auch Kapitel I.1.2). Online-Shopping zeigt ungebrochen hohe Zuwachsraten, nicht nur in den Sortimentsbereichen Elektro, sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Warengruppen. Befördert wird der Online-Handel durch eine mittlerweile hohe Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie den wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets) sowie eine (noch) belastbare Logistik. Hinzu kommen die rasante Verbreitung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Diese Entwicklung zeigt sich regelmäßig in GMA-Verbraucher- und Passantenbefragungen. In folgender Abbildung 13 ist eine breit angelegte bundesweite Befragung des Allensbacher Instituts angeführt.

Hieraus ergibt sich, dass über alle Alterskohorten hinweg der traditionelle Handelskäufer, der (fast) nur im Ladengeschäft einkauft, nur noch gut die Hälfte aller Befragten ausmacht. Die Gruppe der sog. Smart Natives (16- bis 25-Jährige) ist diesem Einkäufertyp nur noch mit 9 % zuzuordnen. Hier überwiegt mit 65 % der sog. selektive Onlineshopper, der bestimmte Produkte sowohl als auch einkauft. In der strategischen Weiterentwicklung gilt es, sich neben dem „traditionellen Handelskäufer“ **auch in Neukölln** den sog. „Selektiven“ zuzuwenden und zukunftsfähige Multi-Channel-Strategien zu entwickeln. Die Kernkompetenz des stationären Handels – Beratungsqualität und Kundennähe – müssen dabei konsequent im Fokus stehen. Für die Stadtentwicklung hingegen bedeutet dies neben einem omnipräsenten Ausbau des digitalen Netzes auch im öffentlichen Raum eine deutlich stärkere Fokussierung auf die Weiterentwicklung als „Multifunktions- und Aufenthaltsraum“.

Abbildung 13: Einkaufsverhalten bezüglich Online-Shopping in %

Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10096, ACTA 2012; Smart Natives ECC 2014; zit in u. a. ibi research Universität Regensburg GmbH, 2019

Diese Werte dürften insbesondere mit allen Folgen der aktuell anhaltenden Corona-Pandemie insbesondere auch für den urbanen Stadtbezirk Neukölln noch deutlich stärker ausgeprägt sein.

Die GMA beobachtet fortlaufend die Entwicklungen im Online-Handel und schätzt die Entwicklung bis zum Jahr 2025 ab. In Kapitel I. 1.2 wird der Anteil des Online-Handels am Gesamtmarkt nach Warengruppen und Szenarien dargestellt.

Die ebenfalls in Kapitel I. 1.2 und I. 1.3 dargelegten möglichen Langzeitkonsequenzen aus der Corona-Pandemie auf stationäre Versorgungslagen lassen allesamt vermuten, dass diese weltweit noch anhaltende Krise einen deutlichen Digitalisierungs- und Onlineschub zur Folge hat. Diese sind stichpunktartig nochmals wie folgt anzuführen:

- Die aktuelle Covid-Pandemie, die nunmehr ins dritte Jahr geht, hat bei den Privathaushalten zu einer Neubewertung der Raumstrukturen geführt. Wo die Wahlmöglichkeit besteht und Mobilität vorhanden ist, werden auch Standorte außerhalb der Ballungszentren in Scharnierlage gesucht.
- Begreift man Covid-19 als Booster für Homeoffice, so wird der Nachfrageeffekt für Standorte auch außerhalb der Zentren, welche auch das Pendeln mit „Öffentlichen“ und die damit einhergehenden hygienischen Unzulänglichkeiten vermeiden, deutlich. Bereits jetzt ist eine Stärkung von Nahversorgungszentren und -lagen spürbar.
- Alles in allem wird sich der Handlungsdruck in den Ballungsregionen und deren Zentren zum Stadtumbau weiter verschärfen, der in Summe auch nicht „billig“ sein wird. Dieser weiter beschleunigende Transformationsdruck war bereits „vor Corona“ insbesondere im Hauptzentrum des Bezirks lange spürbar. Die Erfordernisse hin zu einem zukunftsfähigen, resilienten und attraktiven Begegnungsraum „Zentren“ sind dadurch noch weiter gestiegen: nach wie vor suchen alle Städte auf unterschiedlichen Ebenen nach Möglichkeiten, den immer noch wachsenden Verkehr während der Hauptverkehrszeit zu kanalisieren, auf öffentliche Verkehrsmittel umzulenken, und die zunehmend angespannte Parksituation, die sich aus einer weiteren Zunahme des Pkw-Bestandes bei beschränkten Verkehrsflächen ergibt, zu handeln. Das Thema Rad- und Fußgängerhauptstadt darf nicht nur ein Werbeslogan bleiben.
- Nach Verabschiedung der Charta von Leipzig hat sich die Forderung nach einer stärkeren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Gesundheit,

Freizeit, Kultur, Bildung und Einkauf durchgesetzt. Offen ist die jeweilige lokale Umsetzung. Dem Thema Klimawandel soll auf allen Ebenen mit konkreten und umsetzungsfähigen Maßnahmen begegnet werden.

- Sieht man als zusätzliche Herausforderung das Leitbild der „15-Minuten-Stadt“, und versteht darunter auch die Möglichkeit, sich im Quartier fußläufig zu versorgen, wohnortnahe Arbeitsplätze aufzusuchen, wohnortnahe Quartiere mit Arbeitsplätzen zu versorgen, dort des weiteren auch Gesundheits-, Freizeit-, Kultur-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten anzubieten und das Ganze mit einer städtebaulichen Klammer zu versehen (Plätze und Straßen mit erheblicher Aufenthaltsqualität / Freiräume), wird die Herausforderung deutlich.
- Nicht einfacher wird die Bewältigung dieser Aufgabe dadurch, dass hinsichtlich der Frage, was man nicht möchte, sich ein gesellschaftlicher Konsens eher erzielen lässt, wie bei der lokalen Umsetzung dessen, was man möchte. So haben sich breite Bevölkerungsschichten bereits gedanklich von einer alleinigen Orientierung auf den Pkw als Hauptverkehrsträger verabschiedet, bei der Suche nach Ersatzlösungen herrscht jedoch keinesfalls Konsens.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in Neukölln seine Versorgungsbedeutung deutlich ausweiten kann. Immer wird es darum gehen, die bestehenden Zentren und ihre bestehenden Einzelhandelsstandorte – wo möglich – zu stabilisieren und zu modernisieren und – wo nötig – auch „alte Zöpfe abzuschneiden“. Nicht jede ehemalige Einzelhandelsimmobilie wird einem Relaunch im Einzelhandel zugeführt werden können. Insofern wird einer wie bereits im Konzept 2016 angelegten und durch den aktuellen StEP Zentren 2030 nochmals deutlich geschärften Konzeption und Strategie der multifunktionalen Transformation der Zentren die höchste Bedeutung zukommen.

II.4.3.2 Kaufkraftprognose bis 2030 und Einordnung der Flächennachfrage im Lichte von Online und COVID-19

Für den Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021 wies der Bezirk Neukölln insgesamt nur eine geringfügige Bevölkerungsentwicklung auf (+ 0,4 %). Für die kurz- bis mittelfristige Prognose bis 2030 ist unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Daten über Wohnbauprojekte von einem deutlichen Bevölkerungsschub in der Größenordnung von bis zu knapp 25.000 Einwohnern (+ ca. 7,6 %⁴⁷) auszugehen.

Für die **Kaufkraftprognose** wird modellhaft unterstellt, dass bis zum Jahr 2030 keine wesentlichen Veränderungen der Sparquote und des Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintreten. Obwohl hinsichtlich der ladeinzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Deutschland von einer Steigerung ausgegangen werden kann, werden für den Prognosehorizont die aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben zugrunde gelegt. Gleiches gilt für die lokalen Kaufkraftkoeffizienten innerhalb des Bezirks (= Online- und Corona-Effekte). Diese Prognose ist jedoch bereits vor dem Hintergrund des derzeitigen Kriegs gegen die Ukraine zu relativieren. Generell sollte längerfristigen Kaufkraftprognosen eine eher untergeordnete Bedeutung beigemessen werden.

⁴⁷ Vgl. hierzu Kapitel I. 2.2.4 bzw. II. 2.

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus, des fortgeschriebenen Einwohnerprognosewerts sowie vor dem Hintergrund des für Neukölln angenommenen Kaufkraftdämpfungsmodells errechnet sich für den Bezirk Neukölln bis 2030 ein Kaufkraftpotenzial von **ca. 1.974 Mio. €** (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Entwicklung des Kaufkraftpotenzials im Bezirk Neukölln bis 2030 in Mio. €

Warengruppen	Prognose 2030	Entwicklung 2021 - 2030
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	762,9	54,0
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	145,4	10,3
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	77,4	5,5
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	985,7	69,7
Zoo-/ Heimtierbedarf	20,0	1,4
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	27,8	2,0
Bekleidung	162,3	11,5
Schuhe/ Lederwaren	44,6	3,2
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	28,4	2,0
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	45,6	3,2
Sportartikel, Fahrräder, Camping	73,0	5,2
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	28,7	2,0
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	6,2	0,4
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	71,5	5,1
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	119,2	8,4
Foto, Optik	19,0	-10,0
Uhren/ Schmuck	17,7	0,0
zentrenrelevante Sortimente	663,9	34,4
Gartenbedarf	27,1	1,9
Baummarktsortiment i.e.S.	132,9	9,4
Teppiche	6,2	0,4
Möbel	119,8	8,5
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	38,4	2,7
nicht zentrenrelevante Sortimente	324,5	23,0
Gesamtsumme	1.974,2	127,1

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Dies sind nominal ca. + 6,9 % (ca. 127 Mio. €) mehr als im Jahr 2021. Das Kaufkraftpotenzial im Bezirk Neukölln wird sich also insgesamt weiterhin positiv entwickeln, wenngleich der stationäre Einzelhandel davon – aufgrund des steigenden Anteils des Online-Handels – nur in Teilen profitieren wird.

Dem Online-Handel wird ein tiefgreifender räumlicher Veränderungsfaktor zugesprochen (z. B. geringere Verkaufsflächenbedarfe, Erhöhung des Lieferverkehrs).⁴⁸ Nahezu alle Veröffentlichungen zum Thema beginnen mit dem deutlichen Hinweis, dass die Datenlage zur Bedeutung sowie

⁴⁸ Vgl. hierzu Ausführungen zu den Herausforderungen zu veränderten Konsum- und Flächenbedarfen, Kapitel II.3 zzgl. Kapitel IV.3.1). Diese Entwicklungen sind in Neukölln bereits deutlich wahrnehmbar (aktuelles Beispiel: OBI-Verkleinerung).

v. a. zur künftigen Entwicklung des Online-Handels diffus ist. In diesem Zusammenhang treten häufig Mischformen auf, die verstärkt in den Fokus rücken. Somit sind Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Online-Handels auf die stationäre Flächennachfrage unseriös. Corona wirkt dabei beschleunigend.

Mindestens genauso relevant wie mögliche Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche ist in diesem Zusammenhang die Nachfrage nach Verkehrs- und v. a. Logistikflächen, die in der aktuellen Planungspraxis eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. So wird die steigende Marktbedeutung des Online-Handels (insbesondere der Business-to-Consumer-Handel) umfassende Anpassungen und eine strukturelle Neuausrichtung hinsichtlich der logistischen Anforderungen verlangen. Auswirkungen werden sich v. a. auf die Umschlag- und Zustellinfrastruktur ergeben, welche hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zur Erhaltung der gewohnten Qualität (kurzfristige Zustellungen am nächsten Werktag) ertüchtigt werden müssen. Für Neukölln ist in diesem Zusammenhang auf die besonderen Rahmenbedingungen im verkehrlich bereits hoch belasteten Zentrum hinzuweisen. Die Verdichtung des Netzes wird sich nicht nur auf den klassischen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur beschränken können, sondern muss auch alternative Ansätze in den Blick nehmen. So liefern kooperative Ansätze (z. B. mit lokalen Kurierdiensten), integrierte Geschäftsmodelle (z. B. Paketannahmestellen in Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben) oder der Aufbau von sogenannten Mikrodepots und Urban Logistic-Hubs in städtisch-integrierten Lagen (z. B. in der Nähe von Nahversorgungsstandorten) fruchtbare Ansätze, die „letzte Meile“ zu überwinden und den Zustellverkehr zu optimieren.⁴⁹ Vor diesem Hintergrund sind auch immobilienseitige Fragestellungen (z. B. der Umgang mit Leerständen) neu zu bewerten.

II.4.3.3 Folgerungen für die Fortschreibung

Es ist festzuhalten, dass nachfrageseitig v. a. angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung der Neuköllner Einzelhandel auch künftig von den Zusatzpotenzialen i. H. von 127 Mio. € profitieren dürfte, wenn gleich der stationäre Einzelhandel davon aufgrund der steigenden Bedeutung des Onlinehandels nur in Teilen profitieren wird. Fast die Hälfte davon wird auf den Bereich der Grundversorgung entfallen, der wiederum zu einem großen Teil flächenwirksam werden sollte (Thema: Gewährleistung der Nahversorgung).

⁴⁹ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2018): Verkehrlich-städtebauliche Auswirkungen des Online-Handels, Expertise der Freien und Hansestadt Hamburg, a. a. O. 10 / 2019.

III. Die Prognoseräume in Neukölln - Standortprofile

Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen und räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkte in den einzelnen Prognoseräumen des Bezirks Neukölln betrachtet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Analyse der Zentren sowie der Nahversorgungssituation und der jeweils erfolgten Entwicklung seit 2016 und Zukunftsperspektive.

III.1 Standortprofil: Neukölln

Der Prognoseraum Neukölln liegt im Norden des gleichnamigen Bezirks. Er grenzt im Westen an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Norden an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und im Osten an den Bezirk Treptow-Köpenick an. Mit rd. 164.000 Einwohnern und rd. 50 % der Gesamtbevölkerung stellt Neukölln den einwohnerstärksten Prognoseraum des Bezirks dar.

Tabelle 12: Soziodemografische Rahmendaten des Prognoseraums Neukölln

Einwohner im Prognoseraum	164.004 (Neukölln gesamt: 327.073 / 50 %; 2015: 167.111)
Minderjährigenquote (<18)	15,9 % (Neukölln gesamt: 16,3 %; 2015: 16,0 %)
Altenquote (65+)	10,4 % (Neukölln gesamt: 17,6 %; 2015: 9,8 %)
Einwohnerdichte	14.041 Einwohner / km ² (Neukölln gesamt: 7.293 Einwohner / km ² ; 2015: 14.283)
Einwohner mit Migrationshintergrund	56,1 % (Neukölln gesamt: 47,6 %; 2015: 33,2)
Einwohner in den Planungsräumen	08100101 Hasenheide (4.643) 08100102 Schillerpromenade Nord (8.179) 08100103 Schillerpromenade Süd (7.370) 08100104 Wartheplatz (6.653) 08100105 Silbersteinstraße (5.659) 08100206 Flughafenstraße (9.575) 08100207 Rollberg (7.460) 08100208 Körnerpark (12.275) 08100209 Glasower Straße (8.458) 08100310 Maybachufer (7.805) 08100311 Reuterplatz (7.313) 08100312 Weichselplatz (11.863) 08100313 Bouchéstraße (3.858) 08100314 Donaustraße (8.118) 08100415 Ganghoferstraße (6.475) 08100416 Alt-Rixdorf (6.517) 08100417 Braunschweiger Straße (9.807) 08100418 Hertzbergplatz (9.537) 08100419 Treptower Straße Nord (7.079) 08100520 Weiße Siedlung (5.780) 08100521 Schulenburgpark (9.580)

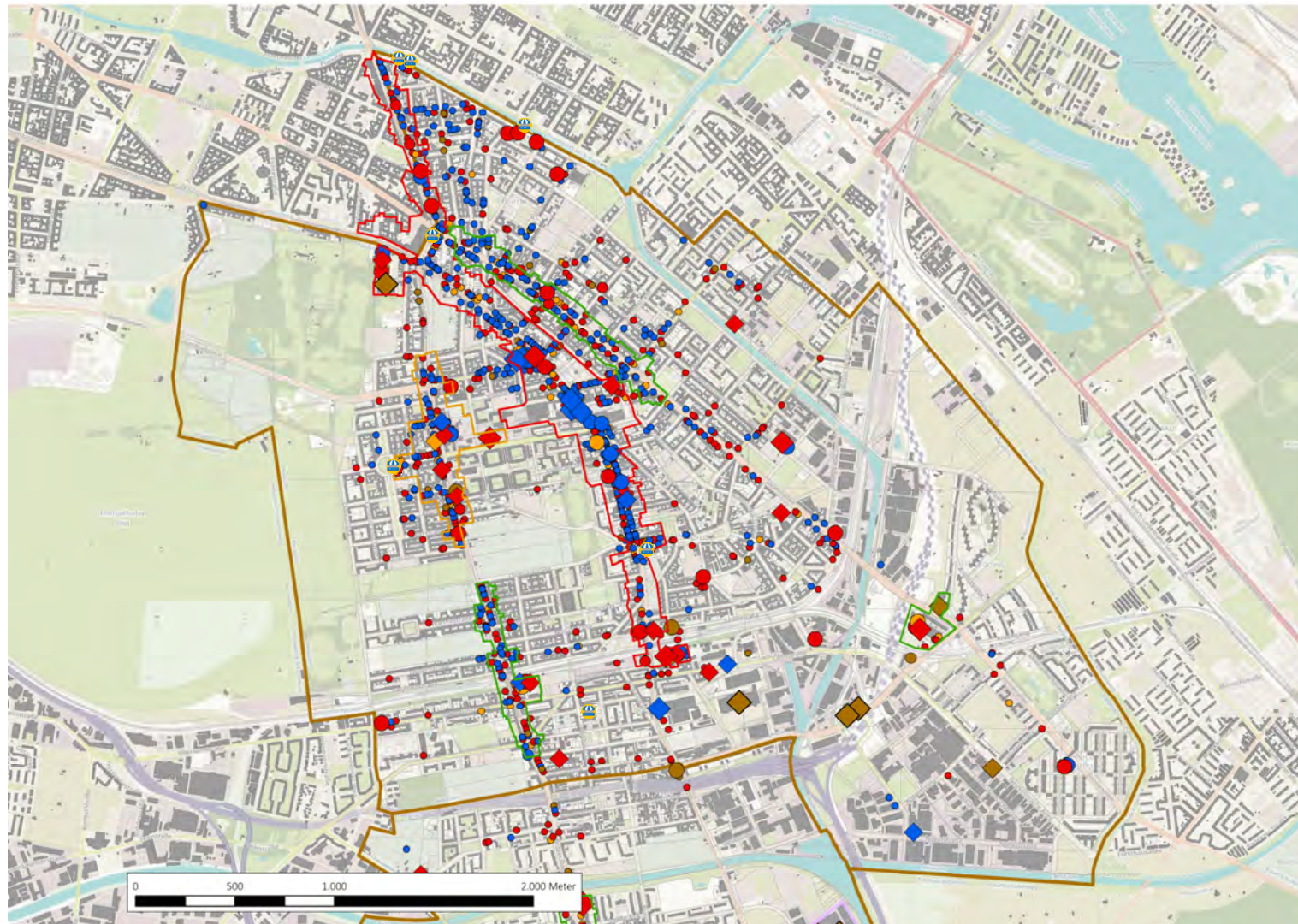
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 30.06.2021

Hinsichtlich der **Wohngebietsentwicklungen** ist im Prognoseraum Neukölln mit einem deutlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen, zahlreiche Vorhaben befinden sich entweder bereits in Umsetzung oder stellen kurz- bis mittelfristige Potenziale dar. Insgesamt stehen rd. 5.420 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Realisierung an, was rd. 10.840 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Die größten Vorhaben sind in den Bezirksregionen Schillerpromenade (u. a. Mariendorfer Weg, Emmausfriedhof West) und Neukölln Mitte / Zentrum (u. a. Glasower Straße, Güterbahnhof Neukölln) verortet, aber auch in den Bereichen Reuterstraße (u. a. Maybachufer, Sonnenallee) und Rixdorf (u. a. Harzer Straße, Kiehlufer) sind nennenswerte Wohngebietsentwicklungen zu finden.

Der dicht besiedelte Prognoseraum Neukölln umfasst rund die Hälfte der Einwohner sowie auch der **Verkaufsflächen** des Bezirks. Damit ist auch im Einzelhandel eine hohe Dichte festzustellen. Die überwiegend bandartige Einzelhandelsstruktur konzentriert sich auf die Hauptverkehrsachsen Kottbusser Damm, Sonnenallee, Karl-Marx-Straße und Hermannstraße, auch in den umliegenden Wohngebieten finden sich weitere, überwiegend kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Mit rd. 66 % der Verkaufsflächen liegt der Großteil des Handels innerhalb der Zentren, von denen das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm mit ausgeprägten Angeboten in allen Bedarfsbereichen den eindeutigen einzelhändlerischen Schwerpunkt darstellt. Der Einzelhandel in der Sonnenallee spricht mit seinem kleinteiligen aber umfassenden arabischen Angebot auch Kunden von außerhalb des Bezirks Neukölln an. Weitere Zentren sind mit dem Ortsteilzentrum Hermannstraße und den Nahversorgungszentren Bahnhof Hermannstraße sowie Neucölln Carrée unweit des Bezirkszentrums entstanden. Die Grundversorgung in der Fläche wird zudem durch weitere Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren ergänzt, eine Konzentration ist etwa am Maybachufer (u. a. 2x Edeka, Aldi, Lidl) festzustellen.

Im **Vergleich zu 2016** wird die Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumburger Straße nicht weiter aufrechterhalten, da der Fachmarktbestand rückläufig ist und freie Flächen durch handelsfremde Nutzungen überplant werden. Somit ist eine Konzentration von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort nicht mehr möglich.

Karte 5: Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Neukölln



Legende

Standortkategorien

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 13: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognoseriums Neukölln

Zentren- und Standortstruktur	Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm Ortsteilzentrum Hermannstraße Nahversorgungszentrum Sonnenallee Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße Nahversorgungszentrum Neucölln Carrée
Gesamte Verkaufsfläche im Prognoserium davon in Zentren davon an Fachmarktstandorten	164.145 m ² 108.185 m ² (rd. 66 %) -
Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner	1.001 m ² / 1.000 Einwohner (Neukölln gesamt: 1.014 m ² / 1.000 Einwohner)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	82,9 (Neukölln 88,7; Berlin: 95,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	5.282 Euro (Neukölln gesamt: 5.647 Euro; Berlin gesamt: 6.052 Euro)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	866,3 Mio. € (Neukölln gesamt: 1.847,1 Mio. €; Berlin gesamt: 22.790,4 Mio. €)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Prognoserium Neukölln liegt mit einem Wert von 82,9 sowohl unter dem bezirklichen Wert (88,7) und dem der Bundeshauptstadt Berlin (95,0) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100).

Tabelle 14: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Prognoserium Neukölln

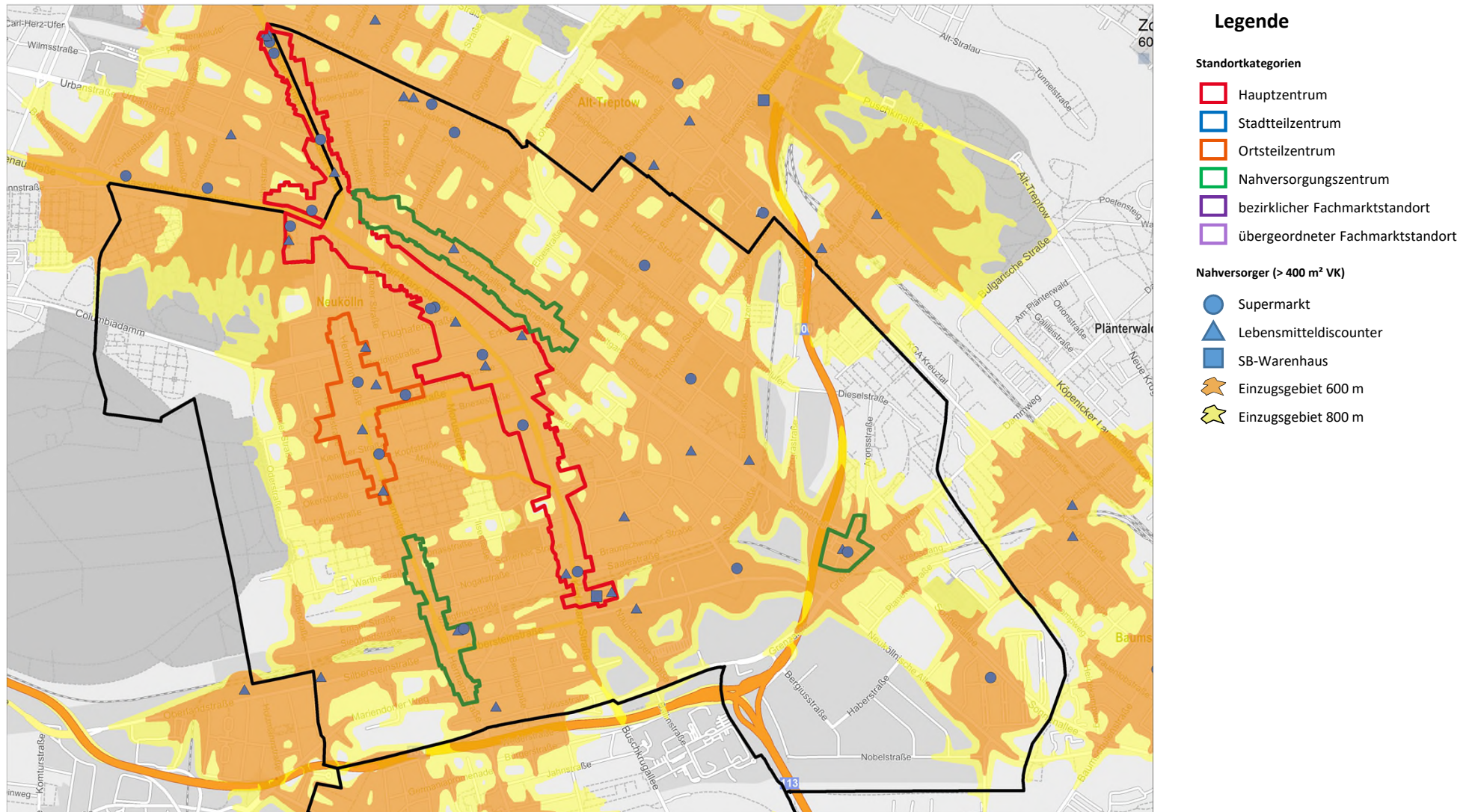
Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	475	58.010	341,5	332,5	1,03
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädi. Artikel	85	10.955	77,4	63,4	1,22
Papier/ Büromaterial/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	32	3.865	17,7	33,7	0,52
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	592	72.830	436,6	429,6	1,02

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Zoo-/ Heimtierbedarf	2	2.340	5,3	8,7	0,61
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	23	995	3,8	12,1	0,31
Bekleidung	144	20.500	69,4	70,7	0,98
Schuhe/ Lederwaren	11	2.860	9,9	19,4	0,51
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	46	5.960	14,5	12,4	1,17
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	13	4.545	12,6	19,9	0,64
Sportartikel, Fahrräder, Camping	32	1.725	5,4	31,8	0,17
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	9	1.605	3,6	12,5	0,29
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	35	3.255	7,5	2,7	2,75
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	15	4.315	15,3	31,1	0,49
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	108	6.585	39,0	51,9	0,75
Foto, Optik	17	790	6,5	13,6	0,48
Uhren/ Schmuck	33	1.215	12,9	8,3	1,56
übrige zentrenrelevante Sortimente	488	56.690	205,7	295,2	0,70
Gartenbedarf	0	6.780	4,1	11,8	0,35
Baumarktsortiment i.e.S.	12	16.855	36,5	57,9	0,63
Teppiche	2	345	0,6	2,7	0,21
Möbel	15	10.005	10,5	52,2	0,20
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	6	640	1,9	16,7	0,11
nicht zentrenrelevante Sortimente	35	34.625	53,5	141,4	0,38
Einzelhandel insgesamt	1.115	164.145	695,9	866,3	0,80

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandsdaten SenStadtUm Berlin 2021 und Michael Bauer Research GmbH 2020

Die **warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung** im Prognose- raum Neukölln (vgl. Tabelle 14) zeigt ein umfassendes Angebot über alle Warengruppen. Mit rd. 1.001 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (Bezirk Neukölln: rund 1.014 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) liegt insgesamt eine durchschnittliche Ausstattung vor.

Karte 6: Grundversorgungssituation im Prognoseraum Neukölln



Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Hohe **Verkaufsflächenanteile sowie Zentralitätswerte** sind sowohl in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel) als auch in den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Bekleidung, Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik) und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Baumarktsortiment, Möbel) festzustellen. In den Warengruppen Sportartikel, Fahrräder, Camping, Teppiche und Möbel weist die geringe Zentralität auf einen nennenswerten Kaufkraftabfluss hin. Größere Angebotsdefizite sind jedoch nicht erkennbar.

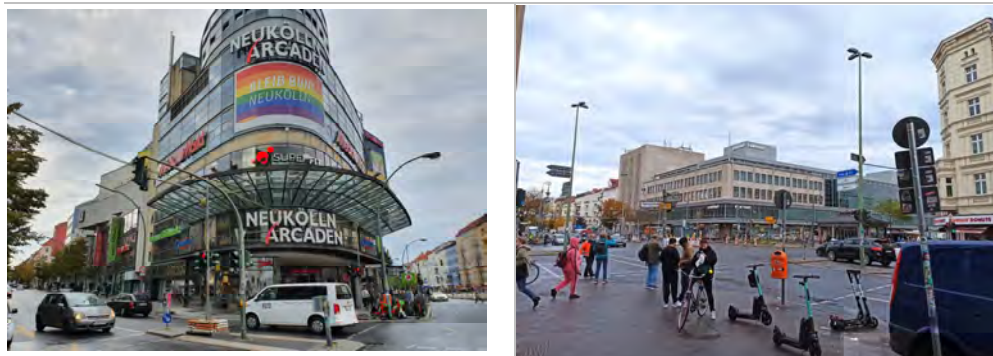
In Karte 6 ist die **räumliche Verteilung** der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit Isodistanzen (Entfernungen fußläufiger Erreichbarkeit) von 600 m und 800 m dargestellt. Die Nahversorgung im Prognoseraum Neukölln wird durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie an ergänzenden Standorten gewährleistet. Räumliche Versorgungslücken sind im Prognoseraum Neukölln nicht vorhanden.

Bezogen auf den Prognoseraum beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 354 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner (Durchschnitt Bezirk Neukölln rd. 342 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner), was auf eine durchschnittliche **quantitative Ausstattung** hinweist. Die Zentralität von 0,98 bei Nahrungs- und Genussmitteln und die überwiegend flächendeckende Grundversorgungssituation (vgl. Karte 6) belegen, dass der Prognoseraum Neukölln über angemessene Nahversorgungsstrukturen verfügt, um sich selbst versorgen zu können.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung sind im Prognoseraum Neukölln insgesamt 39 Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden, davon insgesamt 15 Supermärkte, ein großer Supermarkt (Kaufland mit rd. 3.500 m² VK), ein SB-Warenhaus (Kaufland mit rd. 5.700 m² VK, vorher Real) und 22 Lebensmitteldiscounter. Somit ist ein ausgewogenes Angebot vorhanden, das einen hohen Anteil internationaler Spezialanbieter aufweist. Das Angebot wird ergänzt durch Biomärkte, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien) sowie zahlreiche Kioske / Spätis (Spätverkauf). Wochen- und Spezialmärkte runden das Angebot im Bezirk ab. Mit Ausnahme des 2 x wöchentlich stattfindenden Wochenmarktes am Maybachufer liegen die Märkte am Hermannplatz (täglich von Montag – Freitag) bzw. am Karl-Marx-Platz (Mittwoch und Samstag) in den Zentren. Die 4 Spezialmärkte „die dicke Linda“ (Kranoldplatz), „Schillermarkt“ (Herfurthplatz) sowie „Neuköllner Stoff“ und „Flowmarkt“ (beide Maybachufer) befinden sich jeweils in Zentrumsnähe und tragen damit ebenfalls in hohem Maße zur Quartiers- und Zentrenbelebung bei.

Im Planungsraum Neukölln sind derzeit 9 größere **Einzelhandelsplanungen** bekannt, darunter die Ansiedlung eines Gebrauchtgüterkaufhauses im Zuge der Vervollständigung des Kindl-Areals (ehem. Vollguthalle) und weitere Handelsplanungen im Bereich der Karl-Marx-Straße, (u. a. „Alte Post“, „Kalle Neukölln“ und Überbauung des Hofes Karl-Marx-Straße 84). Darüber hinaus sind der Neubau der B.U.N.D. Geschäftsstelle und einer Waldorfschule angedacht. Weitere Planungen liegen für die Lidl-Discounters in der Hermannstraße und der Donaustraße sowie die Aldi-Standorte Silbersteinstraße und Liberdastraße vor. Am Hermannplatz, jedoch auf Friedrichshain-Kreuzberger Bezirksgebiet, ist auf die kontrovers diskutierten Planungsideen der SIGNA GmbH im Bereich des GALERIA-Hauses hinzuweisen.

III.1.1 Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm



Der sowohl hinsichtlich der Ausdehnung als auch der Verkaufsflächen-ausstattung größte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm stellt auch in der Zentrenhierarchie das bedeutendste Zentrum in Neukölln dar. Das über 3,6 km lange, bandartige Hauptzentrum verläuft vom nördlich angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zentral durch den Prognoseaum Neukölln bis zum S+U-Bahnhof Neukölln. Der Neuköllner Teil des Berliner Hauptzentrums setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen. Im Norden liegt der kleinteilig strukturierte Bereich Kottbusser Damm, der vom Maybachufer entlang des Kottbusser Damms bis zum Hermannplatz verläuft und dessen westliche Straßenseite, inklusive des GALERIA Hermannplatz, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zuzuordnen ist. Der Hauptlage Hermannplatz ist auch der Bereich Hasenheide mit dem Fachmarkzentrum Neue Welt (u. a. Aldi, Edeka, dm Drogerie, denn's Biomarkt, Kik, Bauhaus) zuzurechnen. Der Verlauf der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Weichselstraße ist stark durch kleinteiligen, internationalen Einzelhandel mit geringem Filialisierungsgrad sowie durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Südlich der Weichselstraße bis zur Einmündung Saltykowstraße sind um den Kernbereich des Hauptzentrums mit dem Neuköllner Rathaus großflächige Handelsformate mit höherem Filialisierungsgrad vorhanden, darunter das Einkaufszentrum Neukölln Arcaden (u. a. Kaufland, denn's, dm Drogerie, Hugendubel, Jack&Jones, MediaMarkt, Jysk, New Yorker) und das Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 92 (u. a. H&M, Rewe, TK Maxx, C&A). Von der Saltykowstraße bis zum Karl-Marx-Platz liegt erneut ein überwiegend durchgehender, kleinteiliger Einzelhandelsbesatz mit internationalen Angeboten, Dienstleistungen, Gastronomie und niedrigpreisigen Fachmärkten (u. a. TEDI, Zeemann) vor. Südlich des Karl-Marx-Platzes geht die Einzelhandelsnutzung stark zurück, wobei um den S+U-Bahnhof Neukölln zu den zahlreichen Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben wieder mehr Einzelhandelsbetriebe hinzutreten (u. a. Penny, Eurogida, denn's Biomarkt) und das Einkaufszentrum Neuköllner Tor (u. a. Kaufland, Aldi) den Abschluss des Zentrums bildet. Der öffentliche Raum ist aufgrund der überwiegend straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung vor allem durch die Transitfunktion geprägt, Aufenthaltsqualität entsteht insbesondere an den kleineren und größeren Plätzen (u. a., Hermannplatz, Platz vor dem Rathaus Neukölln, Alfred-Scholz-Platz, Karl-Marx-Platz). Die Wochenmärkte Hermannplatz (Mo - Fr), Karl-Marx-Platz (tgl. Mi. und Sa.) und Hohenstaufenplatz (Di. und Sa.) tragen positiv zur Frequenz und Nutzung der jeweiligen Quartiere bei. Innerhalb des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sind die seit 2016 erfolgten, umfassenden Neugestaltungen des öffentlichen Raums im Bereich des Sanierungsgebietes bzw. der Städtebauförderung „Lebendige Zentren und Quartiere“ besonders hervorzuheben. Einige Bereiche, darunter

insbesondere das ehemalige C&A-Kaufhaus, weisen jedoch noch städtebauliche Missstände und erhöhten Handlungsbedarf auf.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Neukölln	167.111	164.004	▼
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	916,0	629,5	301,6

Versorgungsgebiet: Bezirk Neukölln und benachbarte Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick, Schöneberg und darüber hinaus

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Nord-Süd-Ausdehnung zwischen Kottbusser Damm ab Maybachufer über den Hermannplatz, Karl-Marx-Straße bis zum Karl-Marx-Platz; insgesamt ca. 3.600 m Länge
- Gemeinsamer Versorgungsbereich mit Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
- Hauptlagen: **nördliche Hauptlage** um den Hermannplatz / Hasenheide (GALERIA) mit ergänzendem Fachmarktstandort Neue Welt (Bauhaus, Edeka, Aldi, dm, KIK, denn's), entlang des Kottbusser Damms bis zum Hohenstaufenplatz (Wochenmarkt), mit westlicher Angrenzung in Richtung Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg; **südliche Hauptlage** entlang der Karl-Marx-Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Weichselstraße und Saltykowstraße um das Neuköllner Rathaus, überwiegend konsumig und hochfrequent
- Nebenlagen: **nördliche Nebenlage** Kottbusser Damm vom Hohenstaufenplatz bis zum Maybachufer (Wochenmarkt, altes Bilka-Kaufhaus in Kreuzberg) mit kleinteilig strukturiertem Besatz und Wochenmärkten mit Magnetfunktion; **zentrale Nebenlage** zwischen Hermannplatz und Weichselstraße. Hier kennzeichnet eine kleinteilige Betriebsgröße die Struktur; **südliche Nebenlage** zwischen Saltykowstraße und S+U-Bahnhof Neukölln mit stark migrantisch geprägter Ökonomie und kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsmix und großflächigem Einkaufszentrum Neuköllner Tor
- Der öffentliche Raum ist überwiegend funktional; in den bereits umgebauten Abschnitten bestehen teils breitere Seitenräume mit Sitzbänken und ergänztem Baumbestand. Aufenthaltsqualität bieten der allerdings verkehrsgeprägte Hermannplatz, der Rathausplatz, der Alfred-Scholtz-Platz und der Karl-Marx-Platz.
- Seit 2008 erfolgt eine umfassende Aufwertung des öffentlichen Raums im Zuge der Städtebauförderung (heute Sanierungsgebiet und Fördergebiet Lebendiges Zentrum Neukölln Karl-Marx-Straße / Sonnenallee).

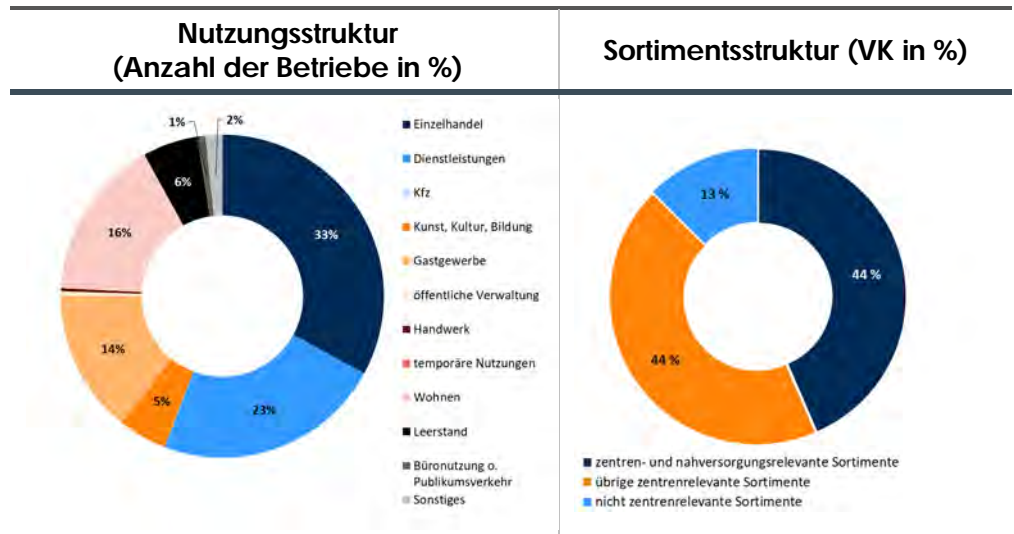
Wettbewerbssituation

- Richtung Nord: Zentrumsbereich Friedrichstraße, Alexanderplatz, Potsdamer Platz / Leipziger Platz (ca. 4,0 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Hauptzentrum Frankfurter Allee (ca. 4,4 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Kaufland Neuköllner Tor, Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (ca. 6,0 km Luftlinie)

— Richtung West: Hauptzentrum Schloßstraße (ca. 7,6 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung (nur Neuköllner Zentrumsteil)				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	141	23.960	137,0	0,19
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	42	5.860	42,2	0,31
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	11	2.735	12,8	0,18
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	194	32.555	192,0	0,21
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	260	1,4	0,08
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	6	350	1,3	0,05
Bekleidung	72	14.600	54,0	0,36
Schuhe/ Lederwaren	8	2.325	8,1	0,20
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	16	2.735	7,8	0,30
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	3	1.895	5,5	0,13
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4	370	1,1	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	4	915	2,1	0,08
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	7	1.275	3,2	0,56
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1	2.180	9,2	0,14
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	62	4.715	29,9	0,27
Foto, Optik	12	615	5,1	0,18
Uhren/ Schmuck	16	615	6,5	0,37
übrige zentrenrelevante Sortimente	211	32.850	135,4	0,22
Gartenbedarf	0	790	1,9	0,07
Baumarktsortiment i.e.S.	3	7.940	16,9	0,14
Teppiche	1	65	0,2	0,03
Möbel	2	550	0,8	0,01
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	70	0,1	0,00
nicht zentrenrelevante Sortimente	6	9.415	19,9	0,07
Einzelhandel insgesamt	411	74.820	347,3	0,19



Einzelhandelsstruktur (nur Neuköllner Zentrumsteil)

ab 1.500 m ² VK	Neue Welt (Bauhaus); Neukölln Arcaden (Kaufland, Media Markt, My Toys), TK Maxx, C&A, H&M, Neuköllner Tor (Kaufland)
800 – 1.499 m ² VK	Neukölln Arcaden (Jysk), Boesner Künstlerbedarf, Rewe, Woolworth, Neue Welt (Edeka), Lidl, Eurogida, Neuköllner Tor (Aldi)
400 – 799 m ² VK	Aldi (2 x), Bio Company, Bolu Frischemarkt, Deichmann, denn's Biomarkt, dm Drogerie (3 x), Humana Kaufhaus, Humana Secondhand&Vintage, Kik (2x), Lidl, New Yorker, Penny (2x), Prestije Brautmode, Reno, Rossmann (3 x), TEDI (2x)
200 – 399 m ² VK	Adalat Supermarkt, Vero Moda/Jack&Jones, Edeka Fiebig, denn's Biomarkt (2x), Bio Company, K+K Schuhoutlet, MäcGeiz
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 16 Betriebe / 38.070 m ² VK, 2016: 17 Betriebe / 43.880m ² VK
Bezirksübergreifendes Zentrum	Bezirksübergreifendes Zentrum mit Friedrichshain-Kreuzberg, insgesamt 471 Einzelhandelsbetriebe; 114.340 m ² VK (davon 60 Einzelhandelsbetriebe; 39.820 m ² VK in Friedrichshain-Kreuzberg)
Angebotsstruktur	konsumig; umfassend und vielseitig, alle Bedarfsbereiche-, Preis- und Discountorientiert; hohe, kleinteilige Vielfalt; Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Baumarktsortimente
Entwicklung 2016 – 2021	Anzahl Betriebe: - 9 / VK: - 6.720 bei kompakterer Abgrenzung, Verkaufsflächenabschmelzung auch bei gleicher Abgrenzung wie 2016 (+ 2 Betriebe, - 6.350 m ² VK); Zuwachs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (+ 7.275 m ² VK / + 28 %) und Rückgang bei zentrenrelevanten (- 11.945 m ² VK / - 27 %) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (- 1.665 m ² VK / - 15 %), detaillierte Darstellung in Tabelle 7

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

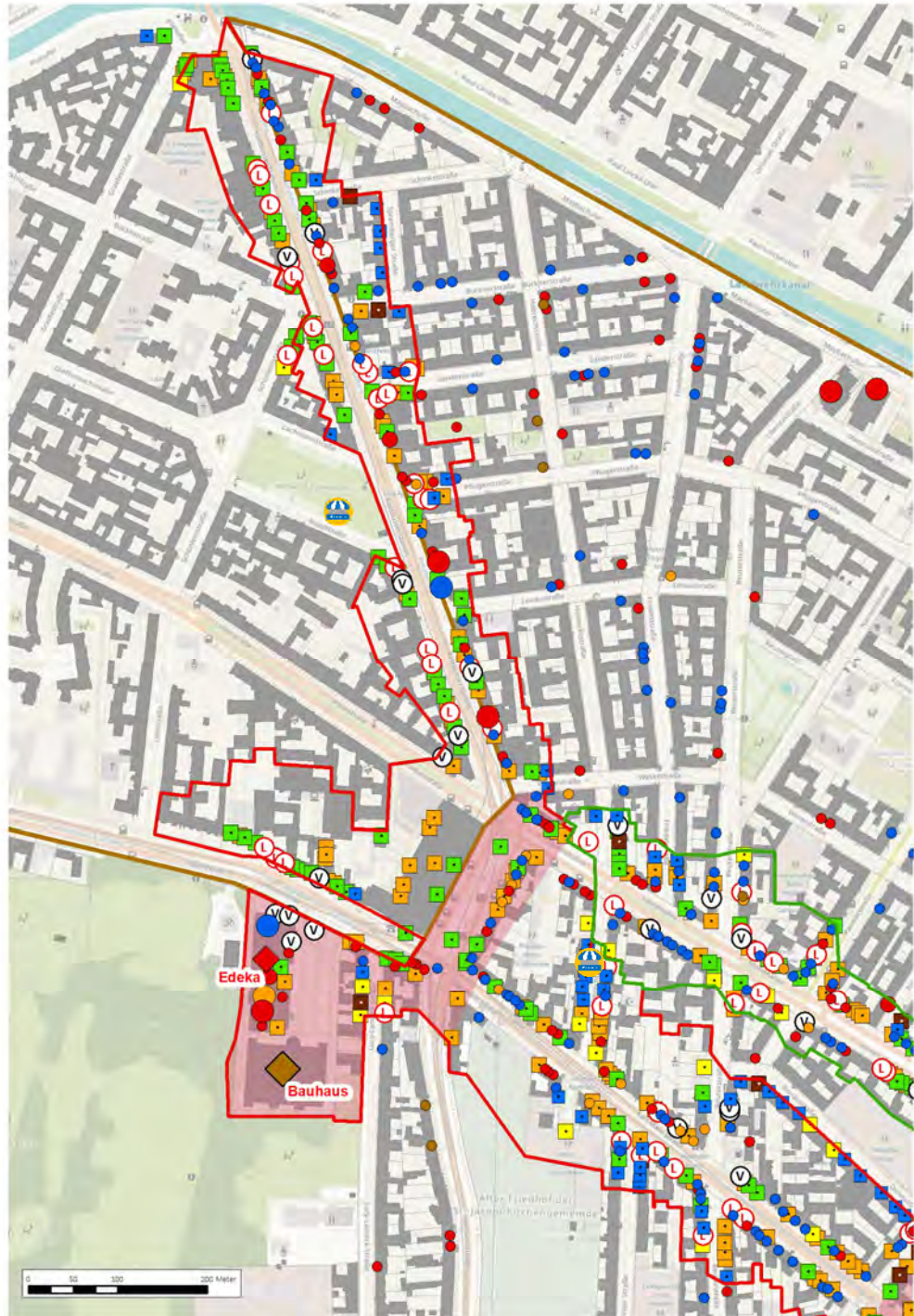
Dienstleistungen (u. a. Geldinstitute, Friseursalons, Nagelstudios, Textilreinigung, Arzt Häuser, Facharztpraxen, Schneidereien, Bestattungen, Immobilienmakler, Versicherungen, Leihhäuser, Reisebüros, Anwaltskanzleien, Beratungsangebote), Gastronomie (u. a. Hotels, Restaurants, Cafés, Imbisse, Lounges, Schnellrestaurants, türkische Frühstücksrestaurants), Kultur und Bildung (u. a. Kinos, Stadtteilbibliothek, Schulen, Kitas, Fahrschulen, Deutsches Chorzentrum, Oper Neukölln, Amateurtheater Vineta, Museum für Puppentheater, Veranstaltungsstätte Heimathafen Neukölln, Musikschule), öffentliche Verwaltung (Rathaus, Bezirksamt, Amtsgericht, Polizeidirektion, Stadtbad Neukölln), Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros), Handwerksbetriebe, Wohnen und Büros

Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

- In der Warengruppe **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren** ist ein ausgeprägtes und differenziertes Angebot vorhanden, Angebotslücken sind nicht erkennbar. Insbesondere bei den Lebensmitteldiscountern sowie bei Edeka (Hasenheide) sind aufgrund der unterdurchschnittlichen Flächengrößen jedoch Verkaufsflächenerweiterungen zur Standortsicherung zu empfehlen
 - Bei **Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel** ist ein umfassendes Angebot mit Drogeriemärkten, Parfümerien, Afro-Shops, Apotheken und Sanitätshäusern vorhanden. Eine Bereicherung für das Hauptzentrum würde ein besonderer Anbieter wie Müller darstellen, der bislang fehlt
 - Die Warengruppe **Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften** ist noch ausbaufähig, insbesondere der (inhabergeführte) Buchhandel und spezialisierte Angebote (z. B. Comics, Manga, Antiquariate) sind unterrepräsentiert. Mit Künstlerbedarf Boesner ist hier bereits ein Alleinstellungsmerkmal positiv hervorzuheben
 - Der Bereich **Zoo-/ Heimtierbedarf** wird derzeit kaum abgedeckt und bietet Steigerungspotenzial. Für einen Zoofachmarkt ist das Hauptzentrum jedoch aufgrund von Platzbedarf und Anfahrbbarkeit nur bedingt geeignet
 - Mit mehreren kleinteiligen Blumenläden ist die Warengruppe **Blumen/ Topfpflanzen (indoor)** gut vertreten, kleinteilige Ergänzungen sind aufgrund der niedrigen Zentralität weiterhin möglich
 - Bei **Bekleidung** fehlen insbesondere mittelpreisige bis höherwertige Angebote und der Bereich Herrenausstattung (z. B. Peek & Cloppenburg, Ansons). Das konsumige und niedrigpreisige Bekleidungsangebot ist gut aufgestellt, dies gilt insbesondere auch für Second-Hand / Vintage, Hochzeitsmode und orientalische Spezialanbieter. Diese Stärken der Karl-Marx-Straße sollten weiter ausgebaut und die Magnetfunktion der Neukölln Arcaden gesichert werden
 - Bei der Warengruppe **Schuhe/ Lederwaren** ist im Hauptzentrum neben den Schuhfachmärkten nur ein vollwertiges Schuhfachgeschäft vorhanden. Mit Ansiedlung von Nike Unite konnte der Sportschuhbereich zuletzt ausgebaut und durch ein Alleinstellungsmerkmal (2 x in Berlin) bereichert werden, diese Entwicklung sollte fortgesetzt werden
 - Die Warengruppe **Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik** ist durch bundesweit agierende Discounter (u. a. TEDI, MäcGeiz) geprägt. Ein attraktiver Ausbau im Niedrigpreissegment (z. B. durch Action oder lokale Anbieter) wäre sinnvoll, ebenfalls sind kleinere Ergänzungen im Mittelpreissegment vorstellbar
-

-
- **Spielwaren** sind derzeit überwiegend auf die Neukölln Arcaden konzentriert, eine Ergänzung auf der Karl-Marx-Straße wäre wünschenswert. Aufgrund der hohen Marktanteile im online-Handel kommen hierfür primär kleinere Spezial- bzw. Nischenanbieter in Frage (z. B. Natur- / Holzspielzeug, Modellbau, Lego / Bluebrixx, Tabletop-Spiele etc.). **Musikinstrumente/ Musikalien** fehlen derzeit, durch die stark rückläufige Zahl der Musikgeschäfte infolge des zunehmenden Online-Handels und die Nähe zu Just Music in Kreuzberg fallen die Entwicklungspotenziale jedoch sehr gering aus
 - Bei der Warengruppe **Sportartikel, Fahrräder, Camping** sind deutliche Angebotslücken erkennbar, der größte Teil der Kaufkraft fließt an andere Standorte ab. Das Sportangebot im Hauptzentrum konzentriert sich auf Sportschuhe, bei Fahrrädern sind nur kleinere Fahrradläden vorhanden. Bei klassischen Sportgeschäften / Sportfachmärkten (z. B. Intersport, Decathlon, Globetrotter etc.) sind die Ansiedlungschancen durch den Berliner Wettbewerb eingeschränkt, eine Ansiedlung würde jedoch neue Impulse bringen. Bei Fahrrädern (insb. E-Bikes / Pedelecs, Lasten-E-Bikes) sind weitere Entwicklungspotenziale vorhanden
 - In der Warengruppe **Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen** ist insbesondere der Fachmarkt Jysk prägend, gewisse Perspektiven bestehen im serviceorientierten Bereich, z. B. für ein Bettenhaus mit Beratungsangeboten
 - In der Warengruppe **Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände** ist das Angebot durch Sonderpostenmärkte geprägt, Entwicklungsperspektiven bestehen im mittelpreisigen Fachmarktbereich (z. B. Das Depot, Søstrene Grene etc.) sowie im kleinteiligen Facheinzelhandel (u. a. Galerien, Antiquitäten, A+V)
 - Die Warengruppe **elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten** ist im Fachhandel nur sehr gering ausgeprägt und konzentriert sich auf Randsortimente (z. B. bei Bauhaus), hier sind auch kaum weitere Entwicklungsperspektiven erkennbar
 - Die Warengruppe **Neue Medien, Unterhaltungselektronik** ist mit Media Markt, zahlreichen Handy-Shops und Spezialanbietern (Computer, A+V, Schallplatten) gut aufgestellt
 - Bei **Foto, Optik** sind sowohl klassische Fotoläden als auch Optiker (inhabergeführt und Filialbetriebe) vorhanden, Nachholbedarf besteht kaum
 - Die Warengruppe **Uhren/ Schmuck** ist überwiegend vielfältig migran-tisch geprägt, diese Stärke (z. B. orientalischer Schmuck) kann weiter ausgebaut werden, wenn auch angesichts der vorhandenen Zentralität eher in geringem Umfang. Ergänzungspotenzial ist weiterhin begrenzt bei Modeschmuck erkennbar
-

Karte 7: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm (Nord)



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◊ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- ▭ Abgrenzung Hauptzentrum
- - - Abgrenzung 2016

Sortimente und Nutzungen

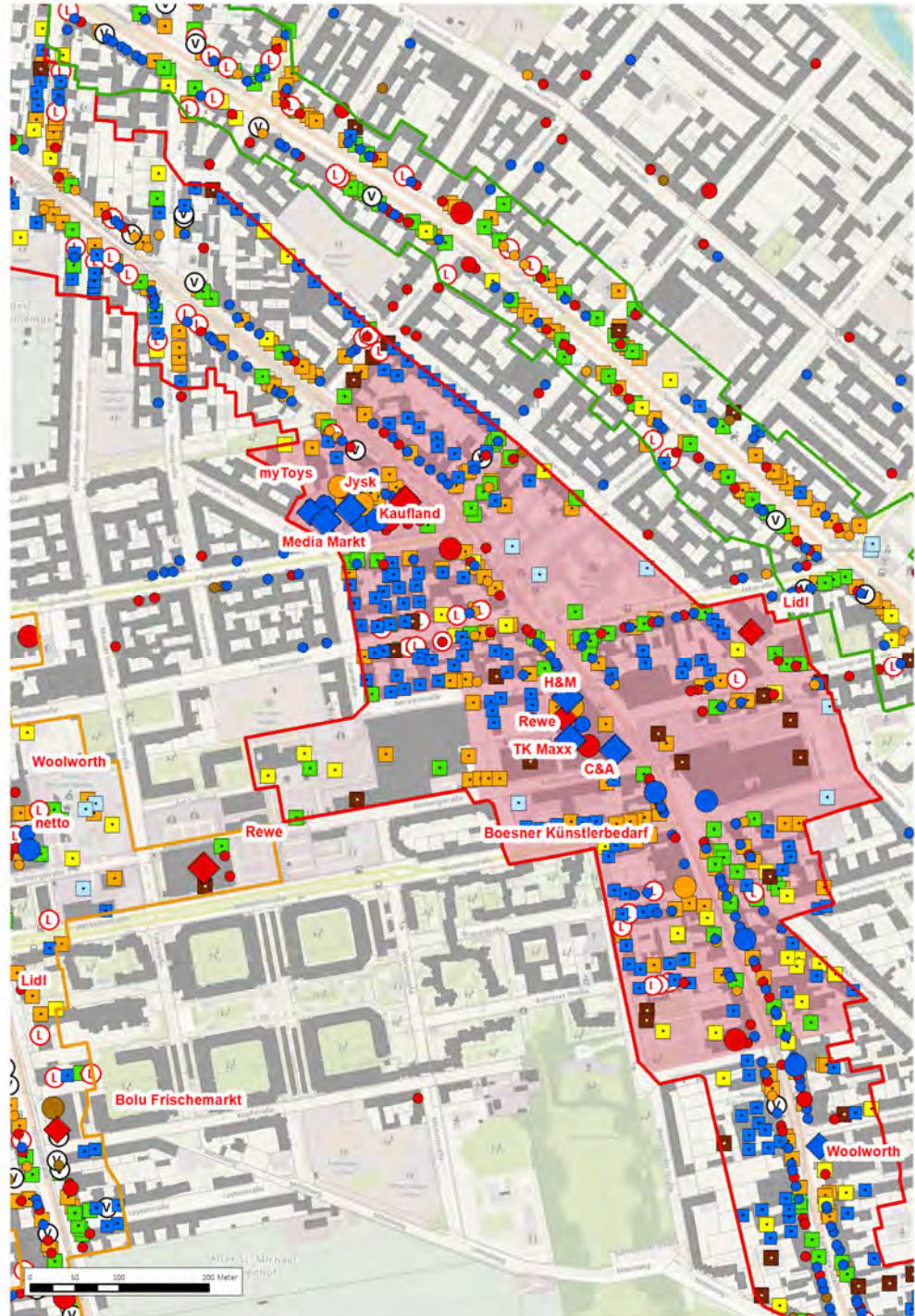
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Hauptlage

Dienstleistungen

- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓟ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Ⓛ Leerstand
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Karte 8: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbuser Damm (Mitte)



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- ▭ Abgrenzung Hauptzentrum
- - - Abgrenzung 2016

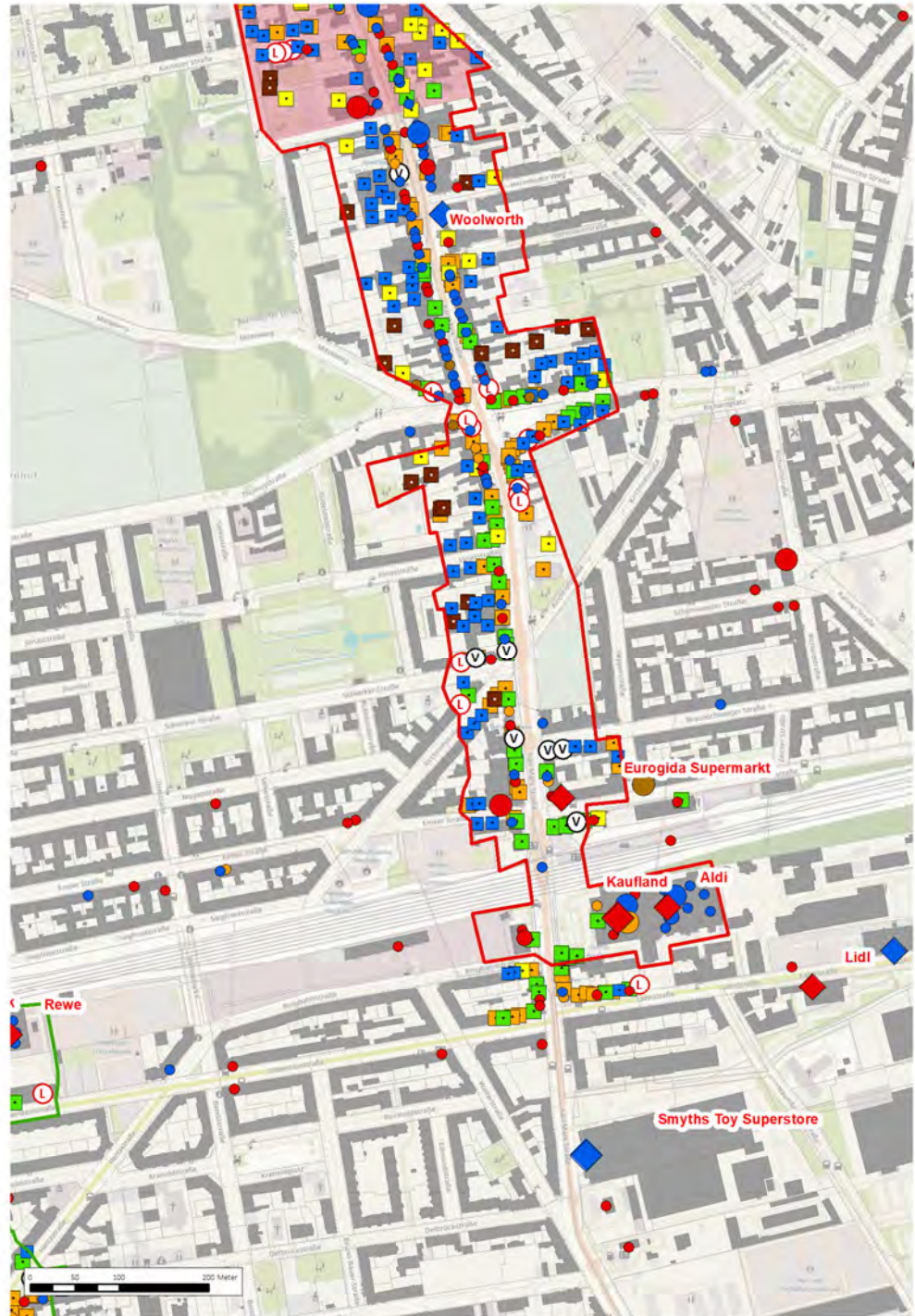
Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Hauptlage

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓟ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Ⓛ Leerstand
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Karte 9: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbuser Damm (Süd)



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- ▭ Abgrenzung Hauptzentrum
- ▭ Abgrenzung 2016

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Hauptlage

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓧ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Ⓛ Leerstand
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Lineare, bandartige Struktur zwei Haupt- und drei Nebenlagen, **Prägende Bausteine:** Kottbusser Damm, Neue Welt (13.510 m² VK), Hermannplatz (mit GALERIA, Nachbarbezirk), **Hauptlage:** zentraler Abschnitt zwischen Weichselstraße im Norden und Saltykowstraße im Süden, **Neukölln Arcaden** (15.270 m² VK), **Geschäftshaus KMS 92** (8.140 m² VK).
- **Nutzungen:** überwiegend durch Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie durch Wohnen, Dienstleister und Büronutzungen in den Obergeschossen geprägt.
- **Identifikationspunkte:** Hermannplatz, Karl-Marx-Platz, Bezirksrathaus, Alfred-Scholz-Platz, Neukölln Arcaden, die Wochenmärkte am Hermannplatz, am Karl-Marx-Platz und am Maybachufer tragen positiv zur Belebung der Flächen bei.
- **Leerstände:** niedrige Leerstandsquote: knapp 6 % (= 69 Leerstände von 1.209 EG-Nutzungen gesamt). Stadtbildprägender Leerstand ehem. C&A; ansonsten übliche Fluktuation mit räumlichem Schwerpunkt in den Nebenlagen.
- **Gesamteindruck:** sehr lebendige, gut frequentierte großstädtische Zentrenabschnitte mit einem konsumigen, mittlerem bis niedrigem Angebotsniveau; starke Verkehrsbelastung.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Hauptschließung: über Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße, ergänzend Hasenheide (Straße) und Kottbusser Damm.
- Parkmöglichkeiten: Parkhäuser, straßenbegleitendes Parken.
- ÖPNV: Ortsüblicher Anschluss an U-Bahn-, S-Bahn und Buslinien (wichtigster Umsteigeknoten).
- Rad- und Fußverkehr: ortsüblicher Ausbau der Radwege mit den ortsüblichen neuralgischen Themen (Konflikt Parkierung und Rad).

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der Kottbusser Damm stellt eine historische Einkaufsstraße mit besonderer Bedeutung für Friedrichshain-Kreuzberg dar, die Abgrenzung umfasst daher den gesamten Straßenzug vom Hermannplatz (GALERIA-Warenhaus) über den Hohenstaufenplatz bis zum Maybachufer (ehemaliger Bilka-Warenhausstandort), wo sich mit Wochenmärkten, Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie kleinteiligem zentrenrelevantem Einzelhandel die wesentlichen Magnetbetriebe auf Kreuzberger Seite finden; das bandartige Zentrum wird durch die anschließende Wohnbebauung und den Landwehrkanal begrenzt, der in die Spree mündet.
- Der Hermannplatz verbindet die Straßenzüge Kottbusser Damm und Karl-Marx-Straße, westlich der „Neuen Welt“ wird das Zentrum durch den Volkspark Hasenheide begrenzt.
- Die Karl-Marx-Straße übernimmt für Neukölln die Funktion der zentralen Geschäfts- und Innenstadtlage, die Begrenzung des bandartigen Zentrums erfolgt durch die angrenzenden Wohnnutzungen in den Nebenlagen. Von der parallel verlaufenden Sonnenallee (Nahversorgungszentrum) wird das Hauptzentrum durch die Donaustraße getrennt, die nur vereinzelt Ladenlokale in der Erdgeschosslage aufweist, von denen ein großer Teil der (Abend-) Gastronomie zuzurechnen ist.

- Der S+U-Bahnhof Neukölln stellt mit dem S-Bahn-Viadukt am „Neuköllner Tor“ den südlichen Abschluss sowie den Eingangsbereich zum straßenbegleitend verlaufenden Neuköllner Hauptzentrum dar. Im Bereich des jetzigen Biomarkts ist ein Neubau vorgesehen, der diese Eingangssituation weiter betonen soll.
- Flächenpotenziale: Leerstände im Bestand, insbesondere ehem. C&A-Kaufhaus.

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** hoch frequentierte Hauptlage, innerstädtisches Einkaufszentrum und zahlreiche Magnetbetriebe, ausgeprägte Spezialangebote (z. B. orientalische Hochzeitskleider), zahlreiche kulturelle Nutzungen.
- **Schwächen:** niedriger Angebotsstandard, größerer Leerstand (ehemals C&A) als städtebaulicher Missstand, teilweise nachlassende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und vernachlässigte Gebäude.

Entwicklungsziele

- Absicherung der Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk und angrenzender Teilbereiche; dies gilt auch für die Wochenmärkte.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind konsequent in das Hauptzentrum zu lenken.
- Die südliche Hauptlage (insbesondere die Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Saltykowstraße) stellt den Kristallisationspunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Neuköllner Teil des Hauptzentrums dar. Entsprechend sind hier großflächige (zentrenrelevante) Einzelhandelsbetriebe mit Ausrichtung auf die Karl-Marx-Straße zu konzentrieren.
- Die nördliche Hauptlage mit dem zur Umstrukturierung anstehenden GALERIA-Warenhaus am Hermannplatz übernimmt die Funktion eines Kristallisationspunktes für den Friedrichshain-Kreuzberger Teil des Hauptzentrums. Dieser Bereich soll weiterhin zukunftsgerichtet entwickelt werden, ohne dabei die südliche Hauptlage abzuwerten und hier etwa die durch das Land Berlin im Sanierungsgebiet und Städtebaufördergebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee seit dem Jahr 2008 erfolgte Funktionsschwächenanierung und Neuprofilierung zu gefährden, in deren Rahmen bereits erhebliche öffentliche und privatwirtschaftliche Investitionen getätigt wurden und auch in den folgenden Jahren noch in der Umsetzung sind. Die Entwicklung am Hermannplatz muss partnerschaftlich mit den anderen Bereichen des Hauptzentrums und mit dem Ziel der Unterstützung des Hauptzentrums insgesamt erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zu schaffenden Angebote zwar eine Verwurzelung in den beiden angrenzenden Bezirken haben, angesichts der Rolle der Kategorie Hauptzentrum im Berliner Zentrensystem jedenfalls ein Teil dieser Angebote aber zusätzlich auch der überbezirklichen bis hin zur stadtweiten Versorgung dient. Hierbei ist zu vermeiden, dass die Entwicklung am Hermannplatz eine derart hohe Magnetkraft auf Investoren, Geschäftsmieter und Kunden entwickelt, dass dadurch Investitionen und deren nachhaltiger Erfolg anderenorts im Hauptzentrum gefährdet werden.
- Den Nebenlagen kommt eine Ergänzungsfunktion zu den Hauptlagen zu. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.
- Sicherung und Weiterentwicklung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung für die umliegenden Wohnviertel unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Stärkung der Haupt- und Nebenlagen im

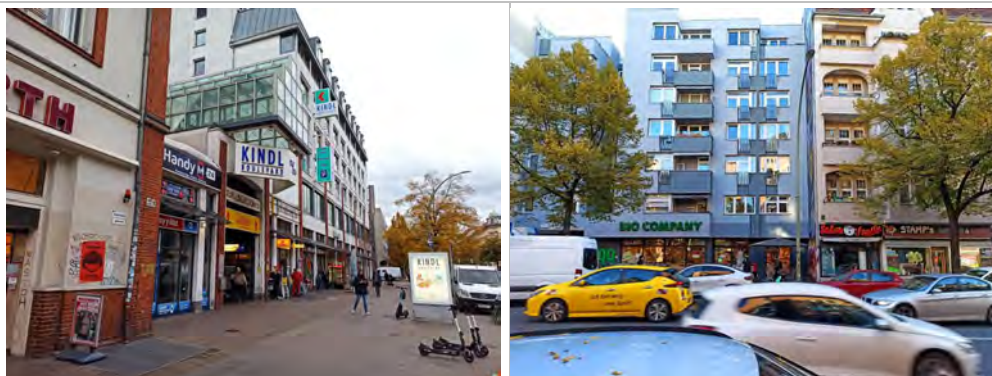
zentralen Versorgungsbereich durch eine Weiterentwicklung kleinflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

- Sicherung und Ergänzung der zentrumsprägenden und unter anderem auch nahversorgungsaffinen Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Verwaltungs-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen mit Publikumsverkehr, die das urbane Leben bereichern und zur Multifunktionalität und Attraktivität des Hauptzentrums beitragen.
- Die Entwicklung auf dem Kindl-Gelände ist mittlerweile in der Vorbereitung und Umsetzung (Schwerpunkte Kultur, Arbeiten und Wohnen). Entwicklungen auf dem Kindl-Gelände dienen der Stärkung der Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches, im östlichen Teilbereich sind vor allem Nutzungen aus dem Bereich Kultur, Kunst und Wohnen vorgesehen, großflächiger Einzelhandel ist hier auszuschließen.
- Reine Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr (u. a. Kocheinrichtungen ohne Gasträume (sog. „Ghost kitchen“), Distributionszentren für den Online-Handel (sog. „Dark stores“) etc. sind aufgrund der begrenzten verfügbaren Flächen und der Flächenkonkurrenz, den häufig abweisend gestalteten Fassadenansichten solcher Nutzungen und der Funktion der Erdgeschosszone für die Vermittlung zwischen öffentlichem Raum und Immobilie in ihrer Gesamtheit nicht in den Erdgeschosszonen vorzusehen.
- Der Karl-Marx-Platz mit der umgebenden Verkehrsführung soll gestalterisch und funktional optimiert werden, unter Einbeziehung verkehrlicher Belange. Auch für den für den nördlichen Teil des Hauptzentrums prägenden Hermannplatz sollte überprüft werden, welche gestalterischen und funktionalen Anpassungen im Kontext geänderter Nutzungsanforderungen sinnvoll sind.

Handlungsempfehlungen

- Nach wie vor ist der Beseitigung des großflächigen Leerstandes (ehem. C&A) mit einer attraktiven Zentrennutzung (neben Handel möglicherweise auch andere Nutzungen) vorzusehen (= Immobilienwirtschaftliche Nutzungsanalyse zzgl. Projektentwicklung).
- Stabilisierung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Stichpunkt insbesondere Sauberkeit und Sicherheit).
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung für Wirtschaftsverkehr und Kundenanbindung unter Berücksichtigung des Step MoVe 2030.
- Weiterentwicklung Quartiersbildung (im südlichen Bereich bislang „kulturelle Lebendigkeit“, „geschäftiges Neukölln“, „kleinteilige Vielfalt“, etc.). Für den Kottbusser Damm im nördlichen Bereich bietet sich an, bereits vorhandene Ansätze für einen qualitativ anspruchsvolleren, auf die spezielle, szenige quartiers- und fremdgespeiste Nachfrage aufbauenden kleinteiligen Fachhandel weiter auszubauen.

III.1.2 Ortsteilzentrum Hermannstraße



Das Ortsteilzentrum Hermannstraße liegt unmittelbar westlich des Hauptzentrums entlang des namensgebenden Straßenzugs und einiger Nebenstraßen, insbesondere der Herrfuthstraße / Werbellinstraße. Magnetbetriebe sind Rewe, Woolworth und Rossmann, die Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, Aldi und Lidl, sowie der Bolu-Frischemarkt.

Das Zentrum ist bandartig strukturiert und weist einen überwiegend durchgehenden Geschäftsbesatz in der Erdgeschosslage auf.

Der öffentliche Raum ist funktional gestaltet, teilweise werden breitere Bereiche des Fußwegs als Verkaufsfläche oder für Außengastronomie genutzt.

In zentraler Lage liegt die Passage Kindl Boulevard (u. a. Netto Marken-Discount, Kik, Mäc Geiz), der Supermarkt Rewe befindet sich eine Querstraße weiter östlich.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Neukölln	167.111	164.004	▼
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	113,1	77,8	37,3

Versorgungsgebiet: Hasenheide, Flughafenstraße, Rollberg, Schillerpromenade Nord, Schillerpromenade Süd, Körnerpark (tlw.) (rd. 43.365 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage entlang der Hermannstraße zwischen Karlsgartenstraße im Norden und Leinestraße im Süden auf ca. 1.000 m Länge
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch Bekleidung
- Seit 2016 stabile Entwicklung, Kaiser's im Kindl Boulevard wird nach Übernahme durch Edeka von Netto Marken-Discount nachgenutzt

Wettbewerbssituation

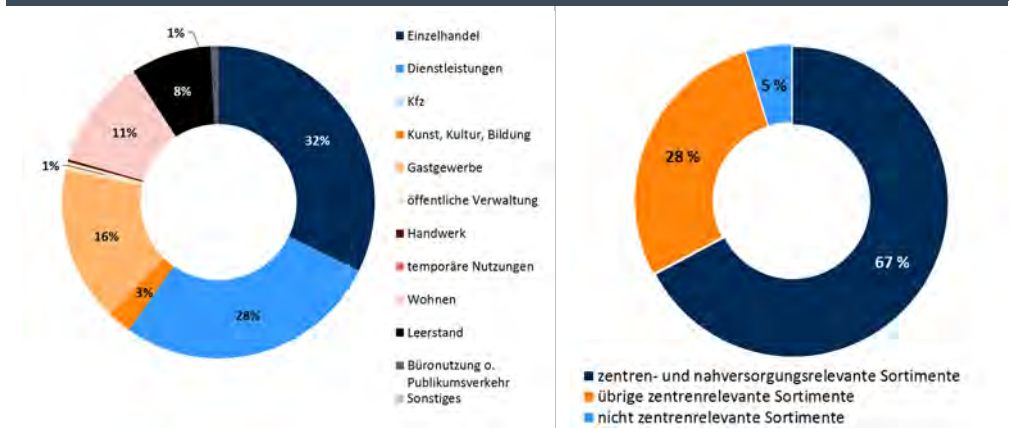
- Richtung Norden: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm ca. 500 m, Richtung Osten unmittelbar angrenzend

— Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße unmittelbar angrenzend

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	57	8.435	48,5	0,55
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	9	1.465	9,2	0,55
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	3	245	1,0	0,11
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	69	10.145	58,7	0,52
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	90	0,4	0,20
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2	75	0,3	0,09
Bekleidung	10	1.735	3,6	0,19
Schuhe/ Lederwaren	0	90	0,1	0,03
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	5	575	1,2	0,37
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	1	145	0,4	0,08
Sportartikel, Fahrräder, Camping	5	315	1,1	0,13
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	0	100	0,2	0,05
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	0	230	0,5	0,66
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2	255	1,1	0,13
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	12	420	2,4	0,18
Foto, Optik	2	70	0,6	0,16
Uhren/ Schmuck	4	140	1,5	0,70
übrige zentrenrelevante Sortimente	43	4.240	13,5	0,17
Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baumarktsortiment i.e.S.	2	205	0,3	0,02
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	1	470	0,5	0,03
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	1	35	0,1	0,03
nicht zentrenrelevante Sortimente	4	710	0,9	0,02
Einzelhandel insgesamt	116	15.095	73,1	0,32
Nutzungsstruktur (Anzahl der Betriebe in %)		Sortimentsstruktur (VK in %)		

Zentrenprägende Ausstattung



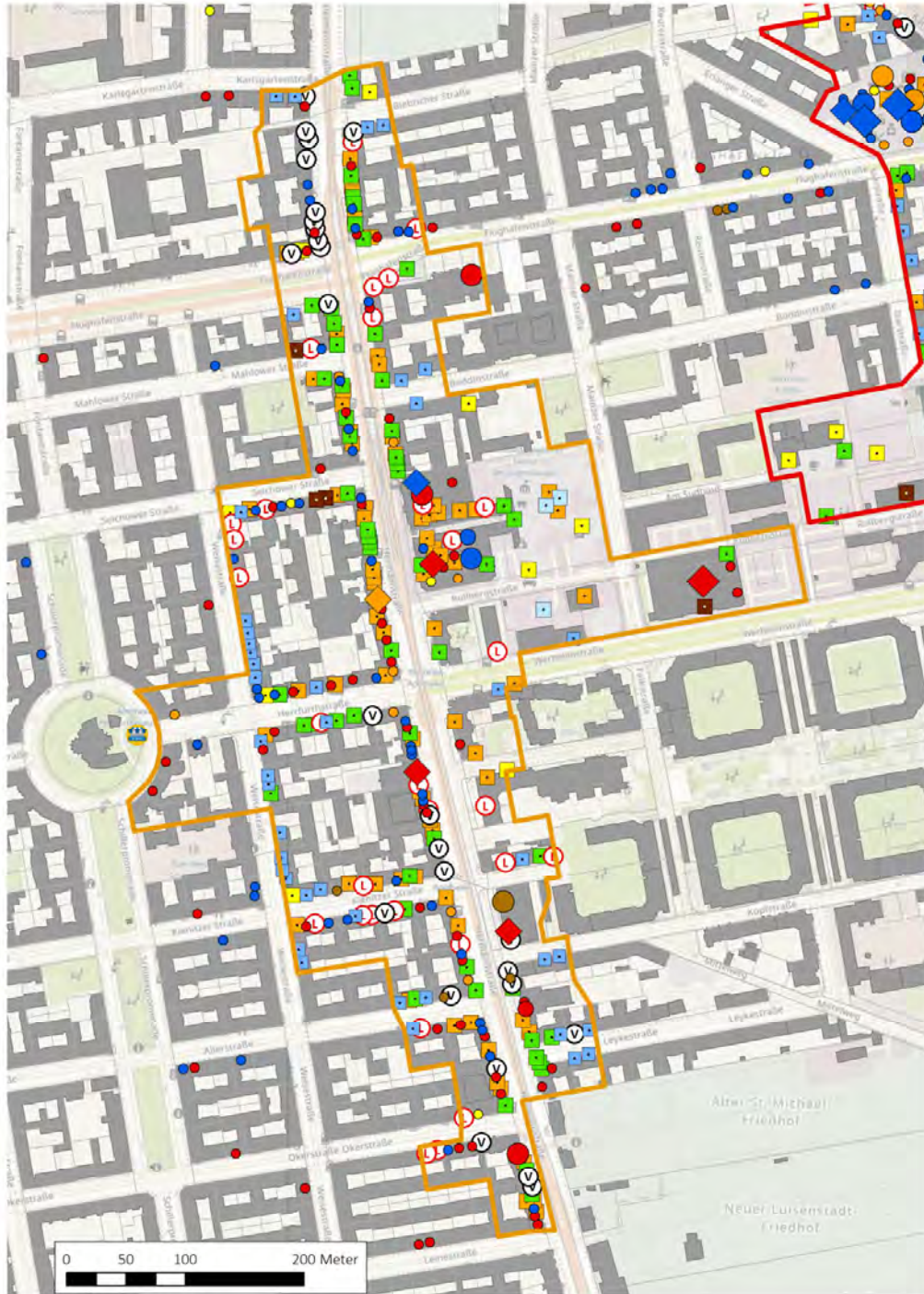
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Rewe
800 – 1.499 m ² VK	Woolworth, Netto Marken-Discount, Lidl, Bolu Frischemarkt, Rossmann
400 – 799 m ² VK	Eurogida Supermarkt, Aldi, Kik, Möbel Welt, Penny
200 – 399 m ² VK	Bio Company, Mäc Geiz
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 6 Betriebe / 7.050 m ² VK; 2016: 7 Betriebe / 8.210 m ² VK
Angebotsstruktur	Grundversorgung; discountorientiertes Angebot Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 3 / VK: - 1.435 m ²

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Textilreinigung, Facharztpraxen, Geldautomaten, Western Union / Moneygram, Anwaltskanzlei, Beratungsangebote), Gastronomie (u. a. Imbisse, Teehäuser, Baklava, Bars, Lounges, Cafés, Restaurants, Hotel), Kultur und Bildung (Kita, Fahrschulen, Integrationskurse, Kino, Volkshochschule, Theater), öffentliche Verwaltung (Stadtreinigung, Bezirksamt, Jobcenter), Wohnen und Büros

Karte 10: Ortsteilzentrum Hermannstraße



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◊ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK
- Abgrenzung Ortsteilzentrum

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Leerstand

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓥ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

80

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** bandartiges Zentrum entlang der Hermannstraße
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Vollsortimenter, mehrere Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Biomarkt, niedrigpreisige Bekleidungsangebote, alteingesessene Fachgeschäfte und internationale Anbieter, hoher Dienstleistungs- / Gastronomieanteil
- **Identifikationspunkte:** Kindl Boulevard
- **Leerstände / Brachen:** insgesamt 30 überwiegend kleinteilige Leerstände, Leerstandsquote ca. 8 %
- **Gesamteindruck:** urbanes Zentrum mit überwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur, standortadäquatem Angebot aus Nahversorgung, alteingesessenem Fachhandel und migrantischer Ökonomie

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupterschließung:** über Hermannstraße (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen inkl. Kundenparken bei Rewe und Penny
- **ÖPNV:** Anschluss an U-Bahn (Haltestellen Boddinstraße, Leinestraße) sowie Buslinien im näheren Umfeld
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, keine durchgehenden Radverkehrsanlagen entlang der Hermannstraße (mangelnde Verkehrssicherheit auch für entsprechende Kundenverkehre)

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; geringfügige Anpassung durch Einbindung Penny und Herausnahme Friedhofsflächen
- Zentrum wird durch umliegende Wohnquartiere begrenzt
- Flächenpotenziale: Entwicklungen im Bestand (einzelne Leerstände)

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit aus den umliegenden, dicht besiedelten Wohnquartieren, attraktive Magnetbetriebe in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (inkl. Biomarkt und Drogeriemarkt), Einkaufszentrum Kindl Boulevard als zentraler Anziehungspunkt
- **Schwächen:** durch Hauptverkehrsstraße dominierter Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität, erhöhte Leerstandsquote

Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortszentrums unter Berücksichtigung des engen Zentrengefüges im Norden von Neukölln
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich zwischen Boddin- und Briesestraße und im Kindl-Boulevard
- Ausbau einer durchgehenden Radinfrastruktur mit Wegen und Fahrradbügeln zum Anschließen der Räder
- Verbesserungen im Fußverkehr inkl. Der Errichtung von Sitzgelegenheiten

Handlungsempfehlungen

- Aufwertung des Bereichs Kindl Boulevard

-
- Nachbelegung der Leerstände
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität
 - Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels
 - Nach Möglichkeit Implementierung von Geschäftsstraßenmanagement in Kooperation mit lokalen Akteuren

III.1.3 Nahversorgungszentrum Sonnenallee



Das Nahversorgungszentrum Sonnenallee liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm. Die Sonnenallee ist mit dem Hauptzentrum u. a. am Hermannplatz verbunden und stellt eine eigenständige parallel verlaufende Lage dar, die vor allem für die arabische Community in Berlin von großer Bedeutung ist. Die Magnetbetriebe sind kleinteilig strukturiert, hier sind insbesondere Netto Marken-Discount, Bio Company und Baraka Supermarkt zu nennen.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Neukölln	167.111	164.004	▼
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	72,7	49,9	23,9
Versorgungsgebiet: Reuterplatz, Weichselplatz, Donaustraße (rd. 27.294 Einwohner)			

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

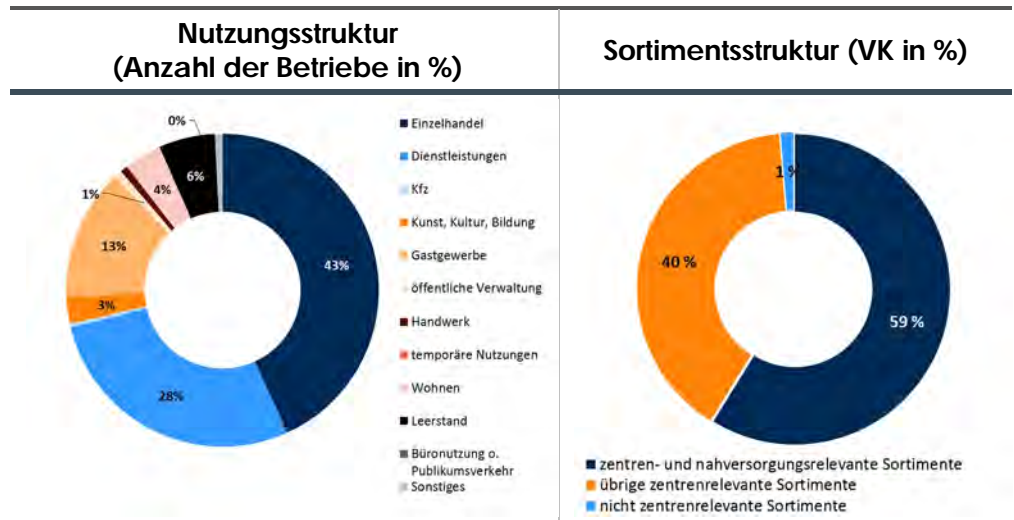
- Lage entlang der Sonnenallee zwischen Hermannplatz im Nordwesten und Innsportplatz im Südosten auf ca. 1.300 m Länge
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch Bekleidung, Einrichtungszubehör und Elektronik
- Starke internationale, insb. arabische Prägung mit hochspezialisierten Angeboten (u. a. islamische Bestattungen)
- Seit 2016 überwiegend stabile Entwicklung, Drogeriemarkt Rossmann ist nicht mehr vorhanden

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungsstandort Maybachufer (u. a. Edeka, Aldi, Lidl) (ca. 0,6 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Nahversorgungsstandort Rewe Thiemannstraße (ca. 0,6 km Luftlinie)
- Richtung Süden, Westen: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm unmittelbar angrenzend

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	44	2.685	16,2	0,29
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	9	415	4,2	0,39
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	0	0	0,0	0,00
zentren- und nahversorgungsrelevant	53	3.100	20,3	0,28
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	5	0,0	0,02
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2	70	0,3	0,14
Bekleidung	11	385	1,3	0,11
Schuhe/ Lederwaren	0	0	0,0	0,00
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	6	210	0,6	0,30
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	2	70	0,3	0,09
Sportartikel, Fahrräder, Camping	3	105	0,3	0,06
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	2	70	0,2	0,12
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	9	315	0,9	1,88
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	4	275	1,4	0,26
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	12	420	2,2	0,25
Foto, Optik	1	35	0,4	0,17
Uhren/ Schmuck	4	140	1,5	1,10
übrige zentrenrelevant	56	2.100	9,5	0,19
Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baumarktsortiment i.e.S.	1	35	0,1	0,01
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	1	35	0,0	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	0	0,0	0,00
nicht zentrenrelevant	2	70	0,1	0,00
Einzelhandel gesamt	111	5.270	29,9	0,20



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	-
400 – 799 m ² VK	Netto Marken-Discount
200 – 399 m ² VK	Bio Company, Baraka Supermarkt
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: / ; 2016: /
Angebotsstruktur	kleinteilig strukturiertes, überwiegend arabisches Angebot Angebotsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, ebenfalls prägendes Angebot bei übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (daher erfolgt eine detaillierte Darstellung)
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 6 / VK: - 1.040 m ² Aufgabe Rossmann, geringe Veränderungen im kleinflächigen Bereich

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

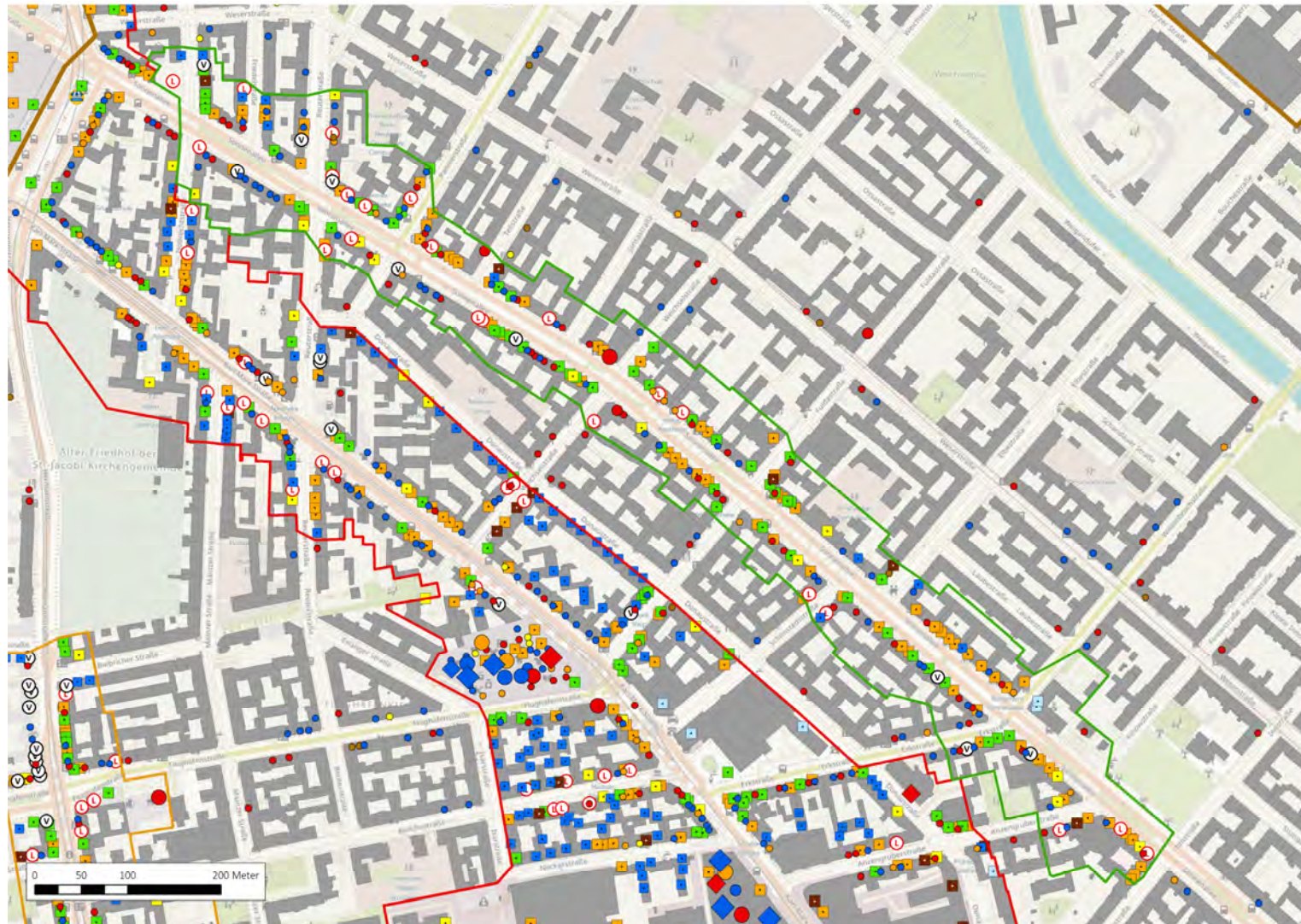
Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Änderungsschneidereien, Facharztpraxen, Reisebüros, Spielhallen, Wettbüros, Versicherungen, Geldautomaten, Bestattungen), Gastronomie (u. a. Imbisse, Cafés, Shisha-Bars, Restaurants, Eiscafé), Kultur und Bildung (Fahrschulen, Jobcoaching, Nachhilfe, Gymnasium), öffentliche Verwaltung (Bürgeramt, Polizei) und Wohnen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** bandartig strukturiertes Zentrum
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe mit starker internationaler, insb. arabischer Prägung
- **Identifikationspunkte:** -
- **Leerstände / Brachen:** Insgesamt 15 Leerstände, mit ca. 6 % eher niedrige Leerstandsquote; ehemalige Tankstelle Ecke Hobrechtstraße als städtebaulicher Missstand
- **Gesamteindruck:** urbanes Zentrum mit kleinteiliger Nutzungsstruktur, spezialisierte Versorgungsfunktionen für arabische Community

Karte 11: Nahversorgungszentrum Sonnenallee



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- ◌ 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓥ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteerschließung:** über Sonnenallee (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien, U-Bahn-Anbindung über Haltestelle Hermannplatz
- **Rad- und Fußverkehr:** gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, keine eigenständigen Radwege

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; geringfügige Anpassung durch Herausnahme der Wohngebäude östlich des Sportplatzes
- Begrenzung durch angrenzende Wohngebiete
- Bereich Sonnenallee wird durch Wohnstraße Donaustraße vom Hauptzentrum separiert, die nur vereinzelt Ladenlokale in Erdgeschosslage aufweist
- Flächenpotenziale: ehemalige Tankstelle Sonnenallee Ecke Hobrechtstraße, darüber hinaus nur wenige kleinteilige Leerstände; generelle Entwicklung im Bestand

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** Vielfalt der kleinteiligen Unternehmen, spezialisierte Angebote für die arabische Community (inkl. Donaukiez)
- **Schwächen:** durch Hauptverkehrsstraße dominierter Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität, keine großflächigen Magnetbetriebe

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 27.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich
- Ergänzungsfunktion für Hauptzentrum durch spezialisierte Angebote

Handlungsempfehlungen

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes an der ehemaligen Tankstelle
- weitere Profilierung als zentraler Anlaufpunkt für arabische Community
- Stärkung der migrantischen Ökonomie
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Sicherheit des Radverkehrs und des Fußverkehrs incl. Abstellmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten
- Zentrengerechte Integration der künftig auch durch die Sonnenallee führenden Verlängerung der der Tramlinie M10 durch Querungshilfen auch außerhalb der Lichtsignalanlagen.

III.1.4 Nahversorgungszentrum Neucölln Carree



Das Nahversorgungszentrum Neucölln Carree befindet sich im Südosten des Prognose-raums in einem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld. Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Kreuzungsbereich der Grenzallee und der Sonnenallee. Das Zentrum besteht aus einer Fachmarktzeile, ergänzt um eine Tankstelle und einen Schnellimbiss. Auf der gegenüberliegenden Seite der Sonnenallee wird das Zentrum durch das türkische Möbelhaus Istikbal ergänzt. Trotz des gewerblichen Umfelds übernimmt der Standort eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Neukölln	167.111	164.004	▼
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrele-vant	überwie-gend zen-tren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	40,8	28,1	13,4

Versorgungsgebiet: Weiße Siedlung, Schulenburg Park (rd. 15.360 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage im Kreuzungsbereich Grenzallee / Sonnenallee, ca. 300 m Nord-Süd-Ausdehnung, in Ost-West-Richtung ca. 250 m
- Fachmarktzentrum mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt, ergänzt um türkisches Möbelhaus
- Seit 2016 stabile Entwicklung, Möbelanbieter Diva wurde in Istikbal Berlin umbenannt (gleicher Betreiber)

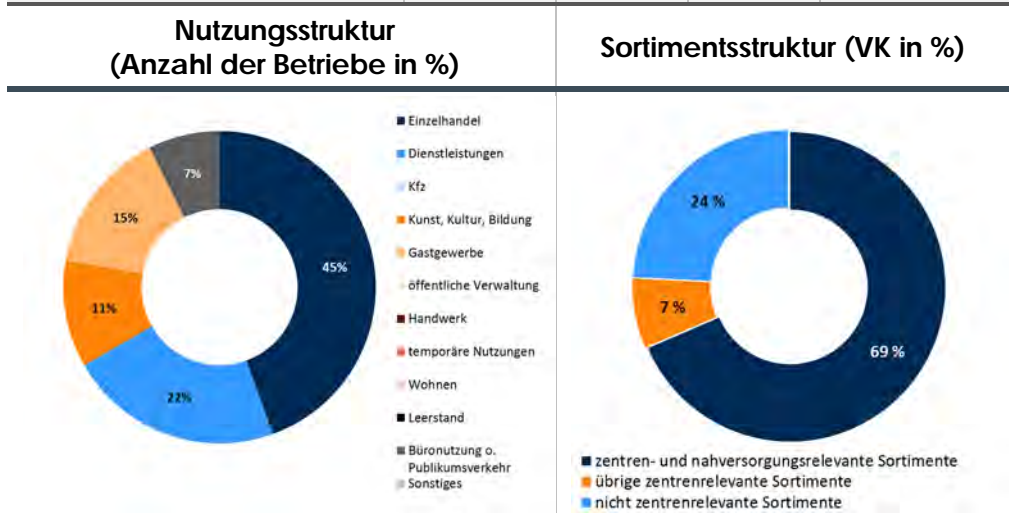
Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Nahversorgungstandorte Netto Marken-Discount (ca. 0,6 km Luftlinie) und Lidl Sonnenallee (ca. 0,9 km Luftlinie); Nahversorgungstandort Rewe Thiemannstraße (ca. 1,2 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	7	2.610	14,8	0,47
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	2	905	4,8	0,79
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	0	55	0,2	0,07
zentren- und nahversorgungsrelevant	9	3.570	19,8	0,48
übrige zentrenrelevant	2	380	1,3	0,05
nicht zentrenrelevant	1	1.260	1,3	0,10
Einzelhandel gesamt	12	5.210	22,4	0,27



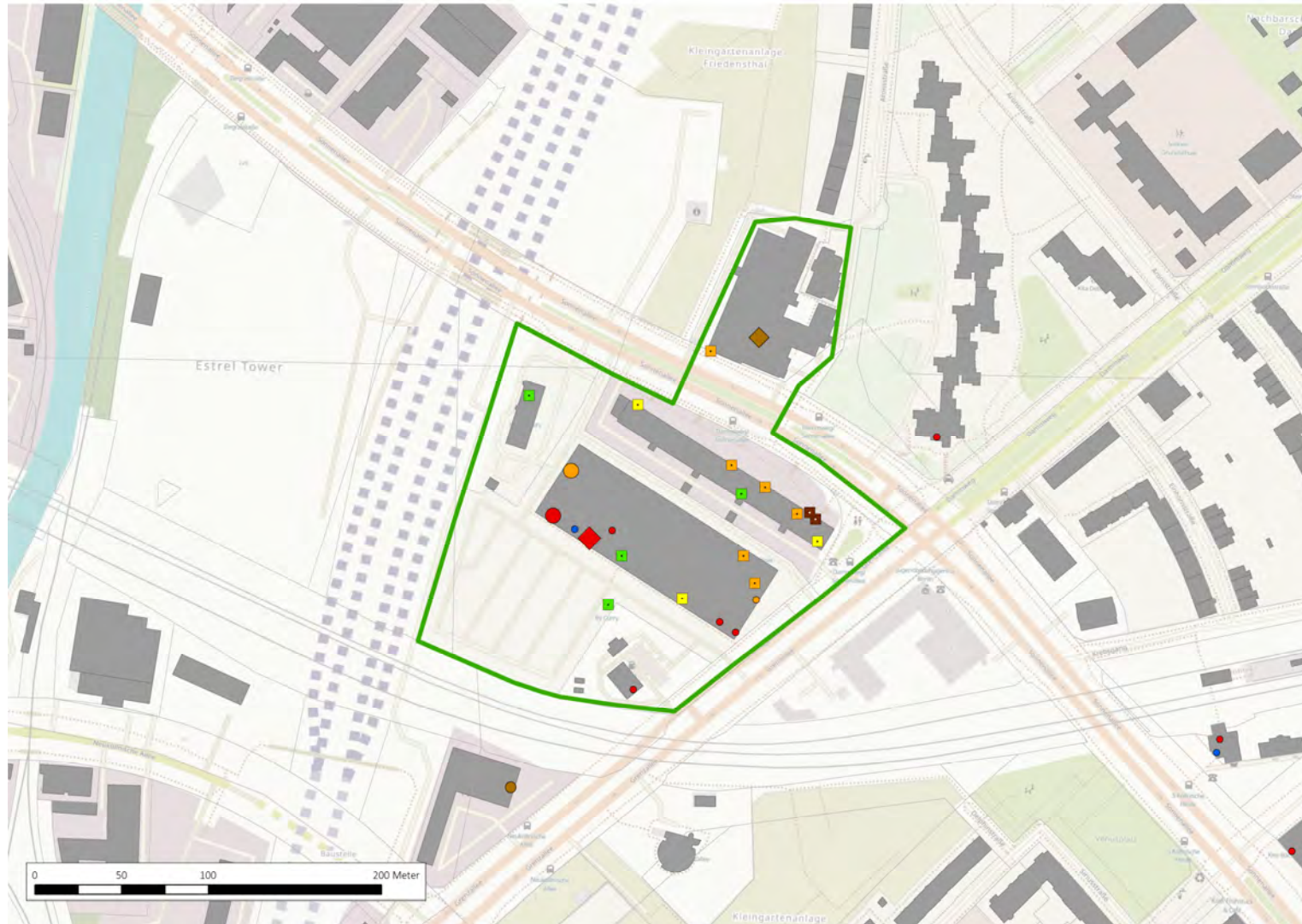
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	E-Center
800 – 1.499 m ² VK	Istikbal Berlin
400 – 799 m ² VK	Aldi, Rossmann
200 – 399 m ² VK	Mäc Geiz
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 2 Betriebe / 2.980 m ² VK; 2016: 3 Betriebe / 4.100 m ² VK
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Möbel
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: + 1 / VK: - 210 m ² Umbenennung des Möbelanbieters von Diva Möbel zu Istikbal Berlin

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Geldautomat, Autovermietung, Anwaltskanzlei) Gastronomie (u. a. Mc Donald's, Café, Imbisse), Bildung (Fahrschule, Personalschulung, Weiterbildung), Büronutzung

Karte 12: Nahversorgungszentrum Neukölln Carree



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** einheitlich geplantes Fachmarktzentrum „Neucölln Carree“, gegenüberliegendes Möbelhaus Istikbal und denkmalgeschütztes Bürogebäude (Altes Arbeitsamt)
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Fachmarktzentrum mit nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben E-Center, Aldi und Rossmann, ergänzt um weitere Fachmärkte (Mäc Geiz, Istikbal)
- **Identifikationspunkte:** Neucölln Carree
- **Leerstände / Brachen:** keine (Leerstandsquote: 0 %)
- **Gesamteindruck:** funktionales, eingeschossiges Fachmarktzentrum

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinschließung:** über Grenzallee (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** großzügig dimensionierter Parkplatz direkt am Neucölln Carree
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, eigene Radwege sind vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen
- Begrenzung durch vierspurige Hauptverkehrsstraße Grenzallee im Osten, Wohnbebauung im Norden, die Eisenbahnbrücke im Süden und den 16. Bauabschnitt der BAB 100 im Westen
- Flächenpotenziale: großzügig dimensionierter Parkplatz mit Potenzial für zukünftige Nachverdichtung

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit, attraktiver Branchenmix mit leistungsfähigen Magnetbetrieben
- **Schwächen:** hohe Verkehrsbelastung, trennende Wirkung des Alten Arbeitsamtes innerhalb des Zentrums, gewerblich geprägtes Umfeld, Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 15.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- ggf. Nachverdichtung im Bereich der Parkplätze
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

III.1.5 Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße



Das Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße liegt unmittelbar südlich des Ortsteilzentrums Hermannstraße entlang des namensgebenden Straßenzugs zwischen der Thomasstraße im Norden und der Glasower Straße im Süden. Magnetbetriebe sind Rewe, KiK, Netto Marken-Discount, dm Drogeriemarkt und Bereket Market.

Das Zentrum ist bandartig strukturiert und weist einen überwiegend durchgehenden Geschäftsbesatz in der Erdgeschosslage auf.

Der öffentliche Raum ist funktional gestaltet, teilweise werden breitere Bereiche des Fußwegs als Verkaufsfläche oder für Außengastronomie genutzt.

In zentraler Lage befindet sich die das Einkaufszentrum Hermann Quartier (u. a. Rewe, KiK, Netto Marken-Discount, dm Drogerie, Mäc Geiz, Reno Schuhe, NKD), der Besatz entlang der Hermannstraße ist kleinteilig strukturiert.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Neukölln	167.111	164.004	▼
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	58,3	40,1	19,2

Versorgungsgebiet: Silbersteinstraße, Wartheplatz, Körnerpark (tlw.), Glasower Straße (tlw.) (rd. 22.679 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage entlang der Hermannstraße zwischen zwischen Thomasstraße im Norden und Glasower Straße im Süden auf ca. 930 m Länge
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch ca. 45 % übrige zentrenrelevante Sortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör, Elektronik) aus dem Niedrigpreissegment
- Seit 2016 stabile Entwicklung, Kaiser's im Hermann Quartier wird nach Übernahme durch Rewe nachgenutzt

Wettbewerbssituation

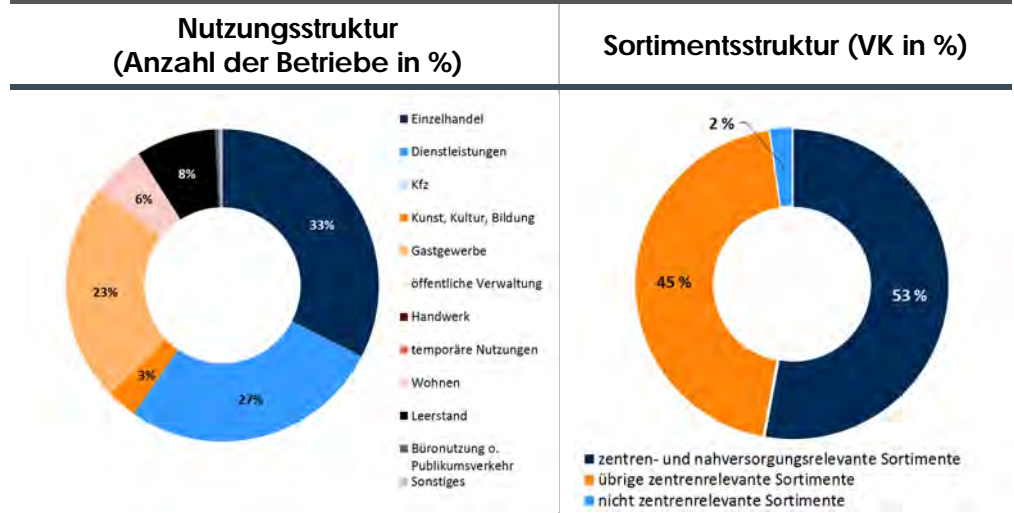
- Richtung Norden: Ortsteilzentrum Hermannstraße unmittelbar an Friedhof anschließend
- Richtung Süden: Nahversorgungsstandort Lidl Glasower Straße (ca. 0,2 km Luftlinie), Nahversorgungszentrum Britzer Damm (ca. 1,0 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungsstandorte Aldi Silbersteinstraße (ca. 0,8 km Luftlinie), Lidl Oberlandstraße (ca. 1,1 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	35	2.995	14,9	0,33
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	8	1.010	7,4	0,86
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	1	115	0,4	0,08
zentren- und nahversorgungsrelevant	44	4.120	22,7	0,39
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	45	0,2	0,20
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	5	185	0,7	0,46
Bekleidung	6	1.270	3,1	0,32
Schuhe/ Lederwaren	1	330	1,3	0,48
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	2	440	1,0	0,62
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	30	0,1	0,02
Sportartikel, Fahrräder, Camping	3	105	0,4	0,09
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	65	0,2	0,11
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	3	430	0,8	2,16
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2	70	0,3	0,07
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	10	350	1,9	0,27
Foto, Optik	0	0	0,0	0,00
Uhren/ Schmuck	5	175	1,8	1,60
übrige zentrenrelevant	38	3.495	11,7	0,29
Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0,0	0,00
Teppiche	0	0	0,0	0,00

Möbel	1	170	0,2	0,02
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	5	0,0	0,00
nicht zentrenrelevant	1	175	0,2	0,01
Einzelhandel gesamt	83	7.790	34,6	0,29



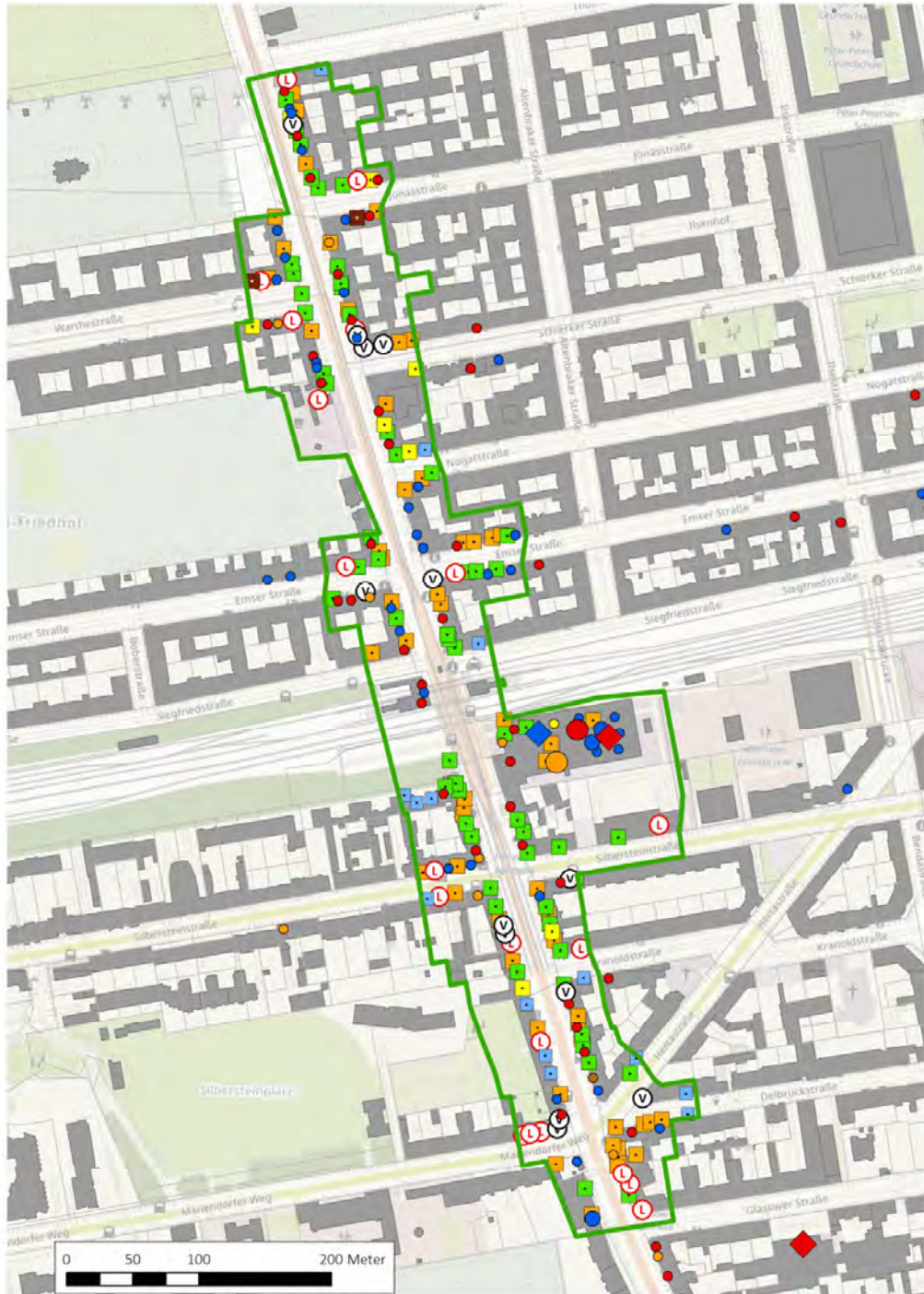
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Rewe, Kik
400 – 799 m ² VK	Netto Marken-Discount, dm Drogerie
200 – 399 m ² VK	Mäc Geiz, TEDI, Reno, Bereket Market
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 2 Betriebe / 2.010 m ² VK; 2016: 1 Betrieb / 1.270 m ² VK
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör, ebenfalls prägendes Angebot bei übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (daher erfolgt eine detaillierte Darstellung)
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 2 / VK: - 1.890 m ²

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Reisebüros, Bestattungen, Pfandhäuser, Spielhallen, Wettbüros, Geldautomaten, Änderungsschneidereien, Kosmetikstudios, Allgemein- und Facharztpraxen), Gastronomie (u. a. Imbisse, Restaurants, Cafés, Bars, Sportsbar), Kultur und Bildung (u. a. Integrationsverein, Schule, Fahrschule, Kunstkurse, Kita, Jordanische Gemeinde) und Wohnen

Karte 13: Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◊ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK
- Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** bandartiges Zentrum entlang der Hermannstraße
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, niedrigpreisige Fachmärkte und internationale Anbieter, hoher Dienstleistungs- / Gastronomieanteil
- **Identifikationspunkte:** Hermann Quartier
- **Leerstände / Brachen:** insgesamt 21 überwiegend kleinteilige Leerstände, Leerstandsquote ca. 8 %
- **Gesamteindruck:** urbanes Zentrum mit überwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur, standortadäquatem Angebot aus Nahversorgung, niedrigpreisigen Fachmärkten und migrantischer Ökonomie. Für ein Nahversorgungszentrum auffallend hoher Anteil an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupterschließung:** über Hermannstraße (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen sowie eigenes Parkdeck im Hermann Quartier (Zufahrt über Silbersteinstraße)
- **ÖPNV:** Anschluss an U-Bahn-, S-Bahn und Buslinien, v. a. über Haltestelle S+U Hermannstraße
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, keine eigenen Radwege

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; Herausnahme von Friedhofflächen. Für einzelne Friedhofsflächen liegen Planungen zur Bebauung vor (Blockrandbebauung), jedoch derzeit ohne Einzelhandelsnutzungen
- Begrenzung durch angrenzende Wohngebiete
- Flächenpotenziale: Entwicklungen im Bestand (einzelne Leerstände)

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz (U- und S-Bahn), Magnetfunktion durch Einkaufszentrum Hermann Quartier
- **Schwächen:** durch Hauptverkehrsstraße dominierter Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität, erhöhte Leerstandsquote

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 22.700 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Nachbelegung der Leerstände
- Anlage sichererer Radwegeverbindungen und Radstellplätze, Verbesserung der des Fußverkehrs inkl. Sitzgelegenheiten

III.1.6 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Neukölln

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Prognoseraum Neukölln die folgenden Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Tabelle 15). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium einer städtebaulich integrierten Lage. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion dieser Standorte.

Tabelle 15: Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Neukölln

Standort	Anbieter (> 400 m ² VK)	Verkaufs- flächen- größen- klasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Glasower Straße	Lidl*	800 - 1.500	6.765	14.223
Kiehlufer	Nahkauf*	800 - 1.500	6.901	17.697
Liberdastraße	Aldi*	< 800	9.085	18.780
Maybachufer	Lidl*	< 800	7.980	17.771
Maybachufer	Edeka Lawrenz*	< 800	6.644	16.205
Pannierstraße	Edeka Vaupel*	< 800	8.362	19.302
Richardstraße	Penny*	< 800	9.953	17.975
Silbersteinstraße	Aldi*	< 800	4.564	9.458
Sonnenallee	Lidl*	800 - 1.500	6.992	13.642
Sonnenallee	Netto	< 800	4.596	9.891
Sonnenallee	nah & gut*	< 800	6.146	8.567
Thiemannstraße	Rewe*	> 1.500	6.112	15.521

Die markierten Standorte (*) erfüllen die Eingangsvoraussetzungen der städtebaulichen Integration i. S. der Bauministerkonferenz⁵⁰ und dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Lebensmittelbereich. Soweit diese Standorte weiterhin überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist eine Weiterentwicklung auch über die Schwelle der Großflächigkeit erwägbar, ohne dass zwangsläufig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung entstehen. Zu Details eines zu vollziehenden Prüfungsprozesses vergleiche Kapitel IV.5.

⁵⁰ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017.

III.1.7 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose- raum Neukölln

Ferner existieren im Prognoseraum Neukölln Lebensmittelmärkte, die aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfüllen. Diese Standorte mit eingeschränkter fußläufiger Versorgungsfunktion stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Sie sind v. a. mit dem PKW erreichbar und profitieren vom Durchgangsverkehr. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter und Standorte:

**Tabelle 16: Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose-
raum Neukölln**

Standort	Anbieter	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Lahnstraße	Lidl	800 - 1.500	1.317	4.873
Niemetzstraße	Izi 36	< 800	2.649	7.980

III.2 Standortprofil: Britz / Buckow

Der Prognoseraum Britz / Buckow liegt im Westen des Bezirks. Er grenzt im Westen an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Osten an den Bezirk Treptow-Köpenick und im Süden an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld an. In Britz / Buckow leben rd. 72.000 Einwohner.

Tabelle 17: Soziodemografische Rahmendaten des Prognoseraums Britz / Buckow

Einwohner im Prognoseraum	72.016 (Neukölln gesamt: 327.073 / 22 %; 2015: 70.068)
Minderjährigenquote (<18)	16,4 % (Neukölln gesamt: 16,3 %; 2015: 15,1 %)
Altenquote (65+)	22,7 % (Neukölln gesamt: 17,6 %; 2015: 23,5 %)
Einwohnerdichte	4.211 Einwohner / km ² (Neukölln gesamt: 7.293 Einwohner / km ² ; 2015: 4.098)
Einwohner mit Migrationshintergrund	38,9 % (Neukölln gesamt: 47,6 %; 2015: 14,4)
Einwohner in den Planungsräumen	08200622 Jahnstraße (5.610) 08200623 Park am Buschkrug (6.051) 08200624 Tempelhofer Weg (8.732) 08200725 Mohriner Allee Nord (2.464) 08200726 Hufeisensiedlung (6.226) 08200727 Parchimer Allee Süd (7.962) 08200728 Ortolanweg (1.226) 08200729 Britzer Garten (1.841) 08200730 Handwerker-Siedlung (3.382) 08200831 Buckow West (8.335) 08200832 Buckow Mitte (11.529) 08200833 Buckow Ost (8.658)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 30.06.2021

Hinsichtlich der **Wohngebietsentwicklungen** ist im Prognoseraum Britz / Buckow mit einem deutlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen, zahlreiche Vorhaben befinden sich entweder bereits in Umsetzung oder stellen kurz- bis mittelfristige Potenziale dar. Insgesamt stehen rd. 5.141 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau zur Realisierung an, was rd. 10.631 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Die größten Vorhaben sind in der Bezirksregion Britz (u. a. Buschkrugallee, RIAS-Gelände, Mohriner Allee) verortet, aber auch in Buckow (u. a. Buckower Felder, Quartier Mollnerweg) sind nennenswerte Wohngebietsentwicklungen zu finden.

Der Prognoseraum Britz / Buckow weist etwa ein Viertel der **Verkaufsflächen** des Bezirks auf und verfügt damit über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die Einzelhandelsstrukturen konzentrieren sich um die Hauptverkehrsachsen Britzer Damm / Buckower Damm, Marienfelder Chaussee / Alt-Buckow / Johannisthaler Chaussee und an

der U-Bahnstation Britz Süd. Durch die Nähe zu den großen, übergeordneten Zentren Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm, Hermannstraße und Johannisthaler Chaussee haben sich innerhalb des Planungsraums Britz / Buckow ausschließlich Nahversorgungszentren entwickelt, die rd. 20 % der Verkaufsflächen auf sich vereinen. Außerhalb der Nahversorgungszentren sind zahlreiche weitere Lebensmittelmärkte vorhanden, außerdem ist auf mehrere Fachmarktstandorte hinzuweisen. Neben den Fachmarktstandorten Haarlemer Straße (Holz Possling) und Buckower Damm (Poco) stellt der Hornbach Baumarkt an der Gradestraße den größten Einzelhandelsbetrieb im Planungsraum Britz / Buckow dar.

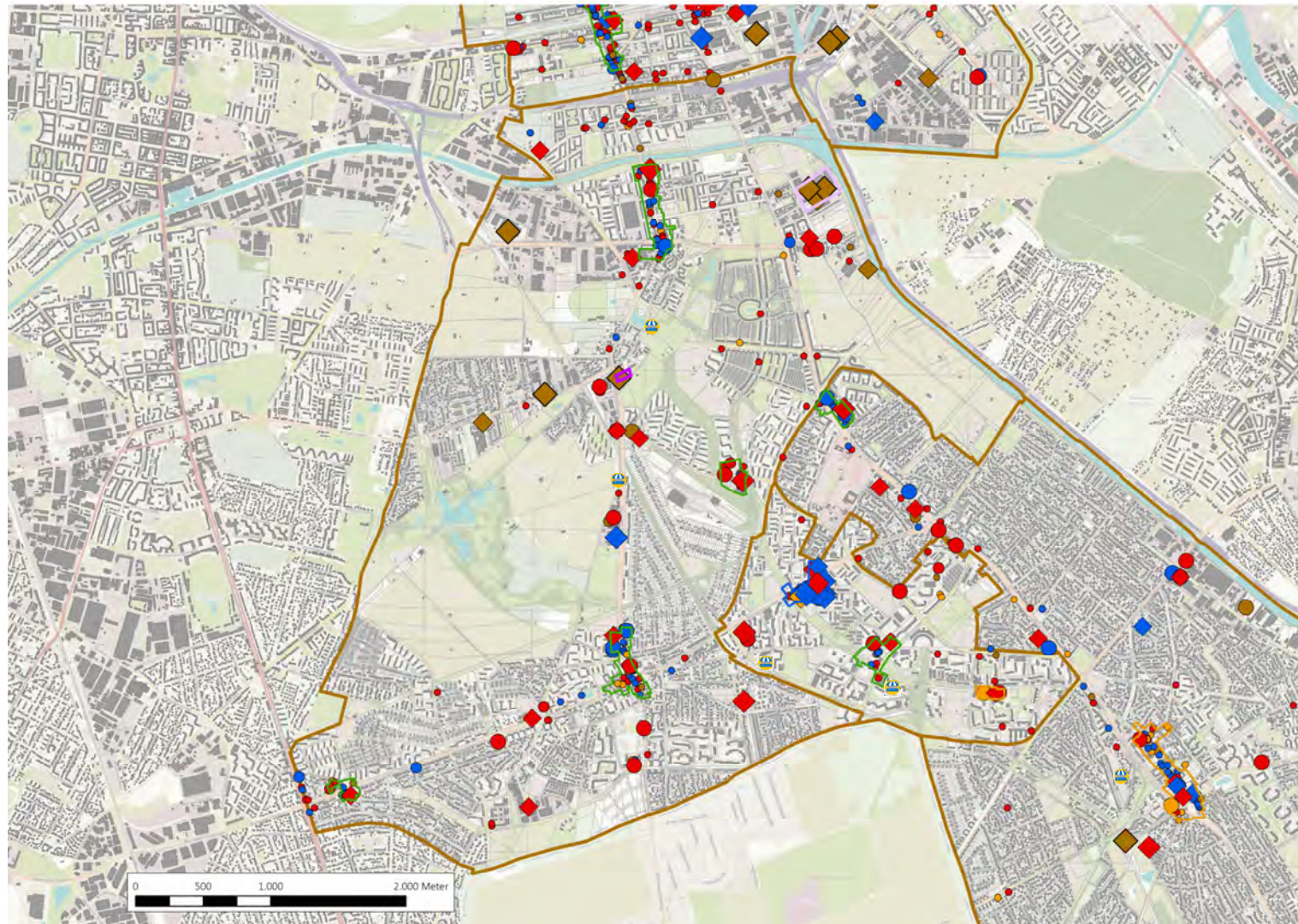
Im **Vergleich zu 2016** wird der übergeordnete Fachmarktstandort Mohriner Allee nicht weiter aufrechterhalten, da der Fachmarktbestand nach der Schließung des Gartencenters Deutscher rückläufig ist und freie Flächen durch handelsfremde Nutzungen überplant werden (v. a. Wohnen). Somit sind nur einzelne, solitäre Fachmärkte vorhanden, eine Konzentration von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist an diesem Standort nicht mehr möglich.

Tabelle 18: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognoseraums Britz / Buckow

Zentren- und Standortstruktur	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentrum Britz Süd Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee Nahversorgungszentrum Alt-Buckow Nahversorgungszentrum Britzer Damm Fachmarktstandorte: Haarlemer Straße Buckower Damm
Gesamte Verkaufsfläche im Prognoseraum	83.050 m ²
davon in Zentren	16.125 m ² (rd. 19 %)
davon an Fachmarktstandorten	19.380 m ² (rd. 23 %)
Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner	1.153 m ² / 1.000 Einwohner (Neukölln gesamt: 1.014 m ² / 1.000 Einwohner)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	92,8 (Neukölln 88,7; Berlin: 95,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	5.910 Euro (Neukölln gesamt: 5.647 Euro; Berlin gesamt: 6.052 Euro)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	425,6 Mio. € (Neukölln gesamt: 1.847,1 Mio. €; Berlin gesamt: 22.790,4 Mio. €)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Prognoseraum Britz / Buckow liegt mit einem Wert von 92,8 über dem bezirklichen Wert (88,7), aber sowohl unter dem der Bundeshauptstadt Berlin (95,0) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100).

Karte 14: Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Britz / Buckow



Legende

Standortkategorien

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- ◉ 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- ⚡ Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 19: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Britz / Buckow

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	97	26.085	149,1	163,4	0,91
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	16	2.400	17,8	31,1	0,57
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	6	275	1,5	16,6	0,09
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	119	28.760	168,3	211,1	0,80
Zoo-/ Heimtierbedarf	5	3.740	6,6	4,3	1,55
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	9	720	2,0	5,9	0,34
Bekleidung	8	1.500	3,9	34,7	0,11
Schuhe/ Lederwaren	1	180	1,3	9,6	0,13
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	2	760	2,2	6,1	0,36
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	1	45	0,2	9,8	0,02
Sportartikel, Fahrräder, Camping	5	975	3,4	15,6	0,22
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	1.000	1,8	6,1	0,29
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	3	535	1,3	1,3	0,97
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2	865	2,0	15,3	0,13
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	3	375	2,3	25,5	0,09
Foto, Optik	4	140	1,4	6,7	0,21
Uhren/ Schmuck	1	35	0,4	4,1	0,09
übrige zentrenrelevante Sortimente	45	10.870	28,7	145,1	0,20
Gartenbedarf	3	7.760	10,8	5,8	1,86
Baumarktsortiment i.e.S.	10	30.710	58,0	28,5	2,04
Teppiche	0	290	0,6	1,3	0,42
Möbel	5	4.540	8,5	25,7	0,33

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	2	120	0,4	8,2	0,04
nicht zentrenrelevante Sortimente	20	43.420	78,3	69,5	1,13
Einzelhandel insgesamt	184	83.050	275,2	425,6	0,65

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandsdaten SenStadtUm Berlin 2021 und Michael Bauer Research GmbH 2020

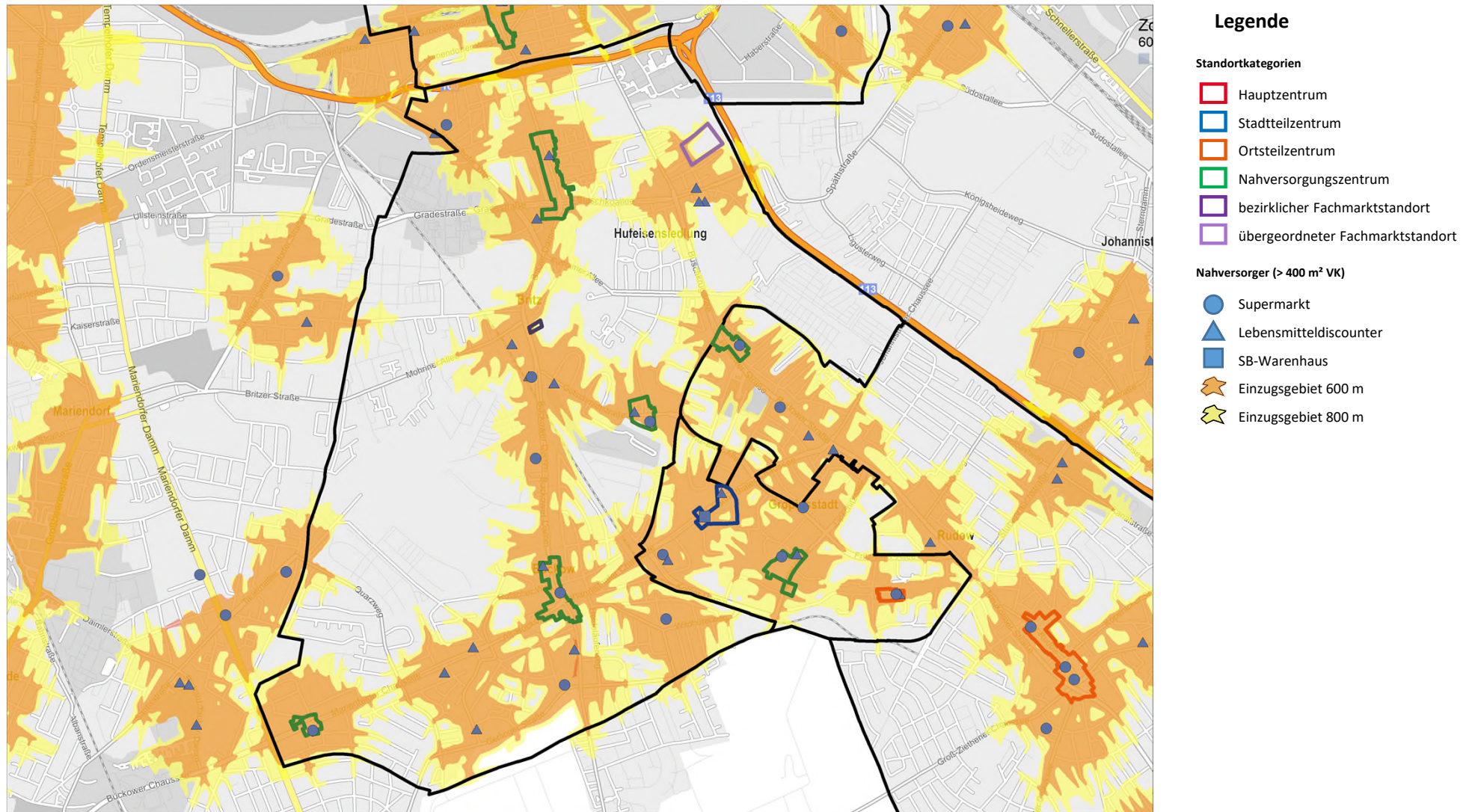
Die **warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung** im Prognose- raum Britz / Buckow (vgl. Tabelle 19) zeigt ein eigenständiges Nahversorgungsangebot mit ergänzenden Schwerpunkten im Fachmarktbereich (insb. Baumarktsortiment, Gartenbedarf, Zoo / Heimtierbedarf), wo sich entsprechend hohe **Zentralitätswerte** ergeben.

Klassische zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektronik und Foto / Optik sind deutlich unterrepräsentiert. Hier deuten niedrige Zentralitätswerte auf einen nennenswerten Kaufkraftabfluss hin, auch erkennt man die Versorgungsfunktion des nahegelegenen Stadtteilzentrums Johannisthaler Chaussee. Mit rd. 1.153 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (Bezirk Neukölln: rund 1.014 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) liegt insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung vor, was insbesondere auf die flächenintensiven Bau- und Gartenmarktangebote zurückzuführen ist.

In Karte 15 ist die **räumliche Verteilung** der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit Isodistanzen (Entfernungen fußläufiger Erreichbarkeit) von 600 m und 800 m dargestellt. Nur 7 der 22 Supermärkte und Discounter sind in den Nahversorgungszentren zu finden, weitere 6 Betriebe sind in städtebaulich integrierter Wohngebietslage verortet. Mit 9 Betrieben entfällt ein Großteil auf städtebaulich nicht integrierte Standorte an der Mohriner Allee, der Späthstraße, dem Buckower Damm und dem Tempelhofer Weg. Während die autokundenorientierten Standorte gut ausgestattet sind, sind an den Siedlungsändern und im Bereich der Hufeisensiedlung räumliche Versorgungslücken zu erkennen.

Bezogen auf den Prognoseraum beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 362 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner (Durchschnitt Bezirk Neukölln rd. 342 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner), was auf eine leicht überdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** hinweist. Die Zentralität von 0,91 bei Nahrungs- und Genussmitteln und die überwiegend flächendeckende Grundversorgungssituation (vgl. Karte 15) belegen, dass der Prognoseraum Britz / Buckow über angemessene Nahversorgungsstrukturen verfügt, um sich selbst versorgen zu können, wobei aufgrund der teilweise eingeschränkten fußläufigen Nahversorgung dennoch Kaufkraft an andere Standorte abfließt.

Karte 15: Grundversorgungssituation im Prognoseraum Britz / Buckow

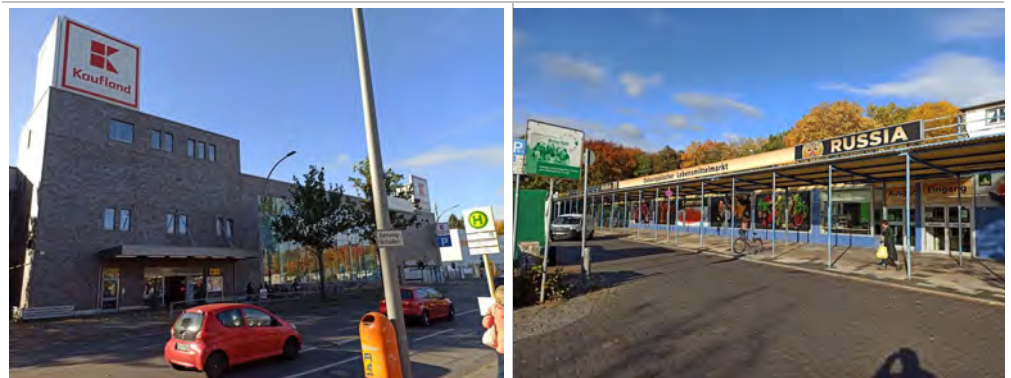


Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung sind im Prognoseraum Britz / Buckow insgesamt 22 Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden, davon insgesamt 7 Supermärkte, ein großer Supermarkt (Kaufland mit rd. 3.600 m² VK) und 14 Lebensmitteldiscounter. Somit liegt ein ausgewogenes Angebot vor, das durch internationale Anbieter, einen Biomarkt, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien) sowie zahlreiche Kioske / Spätis (Spätverkauf) ergänzt wird. Auch hier tragen die beiden Wochenmärkte im Nahversorgungszentrum Britz-Süd (3 x pro Woche) und an der Parchimer Allee / Nähe Hufeisensiedlung (freitags) zur Belebung und hochwertiger Angebotsarrondierung bei.

Im Planungsraum Britz / Buckow sind derzeit 6 größere Einzelhandelsplanungen bekannt, darunter die geplante Entwicklung der Standorte von Aldi und Lidl an der Späthstraße in Verbindung mit Wohnungsbau und die Entwicklung des 2021 abgebrannten Norma-Marktes an der Marienfelder Chaussee. Hier ist eine Zwischenlösung zur Erweiterung von Edeka im Gespräch, anschließend kann das Areal zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums genutzt werden. Weitere Vorhaben sind Erweiterungen von Aldi an der Marienfelder Chaussee und von Netto Marken-Discount am Buckower Damm.

III.2.1 Nahversorgungszentrum Britz-Süd



Das Nahversorgungszentrum Britz-Süd liegt im Osten des Prognoseraums Britz / Buckow an der U-Bahnstation Britz-Süd. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 240 m, in Ost-West-Richtung erstreckt sich das Zentrum auf ca. 190 m. Südlich der Gutschmidtstraße befindet sich der moderne Magnetbetrieb Kaufland, weitere Betriebe sind in den denkmalgeschützten Gebäuden um den Marktplatz untergebracht.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Britz / Buckow	70.068	72.016	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲

Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nahversorgungsrelevant	überwiegend zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Versorgungsgebiet	33,5	23,0	11,0

Versorgungsgebiet: Parchimer Allee Süd, Handwerkersiedlung (tlw.), Vogelviertel Süd (tlw.) (rd. 11.714 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage um den Marktplatz an der Ü-Bahnhaltestelle Britz-Süd, im Kreuzungsbereich Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee
- Nord-Süd-Ausdehnung: ca. 240 m, in Ost-West-Richtung ca. 190 m
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch Schuhe und Sportartikel
- Seit 2016 stabile Entwicklung, der damals „veraltete“ Edeka-Markt ist durch einen modernen Aldi-Discounter nachbelegt worden

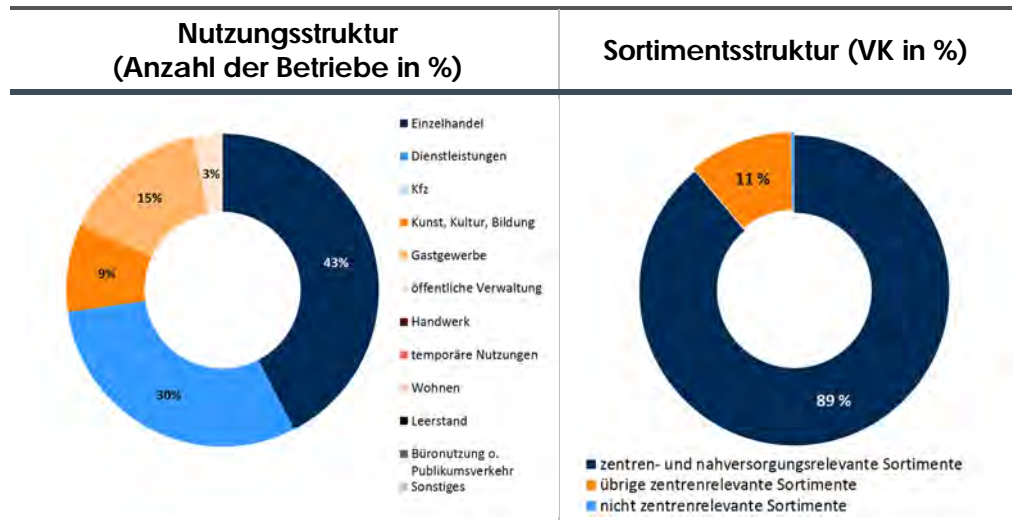
Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Rudower Straße (ca. 0,9 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (ca. 0,9 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungsstandort Lidl Gutschmidtstraße (ca. 0,6 km Luftlinie), Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Rewe Buckower Damm (ca. 0,8 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	9	4.495	25,0	0,97
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	1	345	2,3	0,46
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	1	50	0,3	0,10
zentren- und nahversorgungsrelevant	11	4.890	27,6	0,82
übrige zentrenrelevant	3	595	3,2	0,14
nicht zentrenrelevant	0	15	0,1	0,01
Einzelhandel gesamt	14	5.500	30,9	0,46



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Kaufland
800 – 1.499 m ² VK	-
400 – 799 m ² VK	Aldi, Russia
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: ± 0 / VK: + 270 m ² , Nachbelebung von Edeka durch Aldi

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Geldautomat, Reisebüro, Textilreinigung, Nagelstudio), Gastronomie (Imbisse, Bar, Sushi), Bildung (Kita, Fahrschule, Bibliothek) und öffentliche Verwaltung (Bezirksamt)

Karte 16: Nahversorgungszentrum Britz-Süd



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Ⓜ Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** gewachsener Standort am Marktplatz Britz-Süd, überdachter Weg um den Marktplatz mit dahinterliegenden Ladenzeilen (Gehag Einkaufszentrum), im Süden moderner Markt von Kaufland
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** großer Supermarkt und moderner Lebensmitteldiscounter in ehemaligem Kino, kleinteilige Ladenzeilen (u. a. Fahrräder, Schuhe, Kioske und Dienstleistungen / Gastronomie), Wochenmarkt Britz-Süd
- **Identifikationspunkte:** Marktplatz, denkmalgeschützte Ladenzeilen
- **Leerstände / Brachen:** keine (Leerstandsquote: 0 %)
- **Gesamteindruck:** Überdachung nicht mehr zeitgemäß, Platz und Wege teilweise ungepflegt und Platten von Wurzeln hochgehoben. Magnetbetriebe Kaufland und Aldi mit modernem Marktauftritt, übrige Ladenzeilen wirken nach wie vor veraltet

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinfahrt:** über Gutschmidtstraße
- **Parkmöglichkeiten:** öffentliche Parkplätze auf der Platzfläche um den Wochenmarkt, Kaufland mit eigenen ebenerdigen Parkplätzen
- **ÖPNV:** Anschluss an U-Bahnstation Britz-Süd sowie Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, eigene Radwege auf der Ebene der Fußwege

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt bestehen
- Begrenzung durch Grünflächen, Wälder, Baumbestand und Wohnhäuser
- Flächenpotenziale: Entwicklungen im Bestand

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** keine Leerstände, moderne Magnetbetriebe und gute ÖPNV-Erreichbarkeit
- **Schwächen:** geringe Flächenpotenziale, eingeschränkte Flexibilität durch Denkmalschutz; Kaufland mit Verkaufsraum im 1. OG modern, mit guter Performance und Kundenzuspruch, aber relativ wenig Austauschbeziehungen zu gegenüberliegendem Gehag-Einkaufszentrum; Aldi mit modernem Marktauftritt, aber unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 11.700 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Erhalt und Sicherung des Wochenmarktes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität um den Marktplatz
- Modernisierung der Ladenzeilen und der Vordächer

III.2.2 Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee



Das Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee liegt im Südwesten des Prognoseraums Britz / Buckow. Das Zentrum erstreckt sich auf beide Straßenseiten mit dem Magnetbetrieb Edeka im Süden und denn's Biomarkt sowie einer Brachfläche im Norden. Die ehemalige Filiale von Norma (2016 noch Marken-Discount) ist in der Sylvesternacht 2020 / 2021 abgebrannt und wurde anschließend abgerissen. Der öffentliche Raum weist v. a. im Bereich der Alleebepflanzung Qualitäten auf.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Britz / Buckow	70.068	72.016	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	25,9	17,8	8,5

Versorgungsgebiet: Buckow West (rd. 8.335 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage zwischen Ostheimer Straße und Wingerter Straße, Schlierbacher Weg und Grauwackerweg mit einer Ausdehnung von ca. 200 m; das Zentrum ist überwiegend durch Lebensmittelmarkt Edeka geprägt; Magnet Norma seit 2020 nicht mehr existent; neue Ansiedlung denn's, räumlich etwas abgesetzt mit Entwicklungspotenzial

Wettbewerbssituation

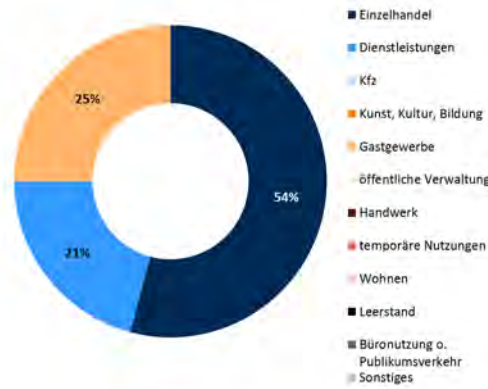
- Richtung Osten: Alt-Buckow (ca. 2,2 km Luftlinie)
- Nahversorgungslagen Penny und Aldi entlang der Marienfelder Chaussee (ca. 1,7 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

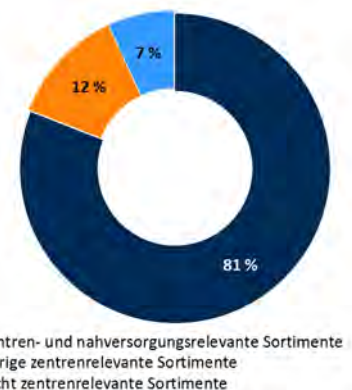
Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	7	1.825	9,0	0,45
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	1	165	1,1	0,29
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	0	5	0,0	0,01
zentren- und nahversorgungsrelevant	8	1.995	10,1	0,39
übrige zentrenrelevant	4	300	1,1	0,06
nicht zentrenrelevant	1	170	0,3	0,03
Einzelhandel gesamt	13	2.465	11,5	0,22

Nutzungsstruktur (Anzahl der Betriebe in %)



Sortimentsstruktur (VK in %)



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Edeka
400 – 799 m ² VK	-
200 – 399 m ² VK	denn´s
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: ± 0,- / VK: - 405 m ² Aufgabe Norma (= Brachfläche = Entwicklungspotenzial)

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalon, Facharztpraxen, Kosmetikstudio), Gastronomie (u. a. Imbisse, Bar, Restaurants) und Wohnen

Karte 17: Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** aufgelockertes Zentrum mit nur einem Magnetbetrieb, jedoch Potenzialfläche im Bereich des ehem. Norma-Standes
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Vollsortimenter und kleinflächiger Biomarkt; vereinzelt Dienstleistung und Wohnen
- **Identifikationspunkte:** -
- **Leerstände / Brachen:** ehem. Norma-Brache (stark ortsbildprägend)
- **Gesamteindruck:** Aufenthaltsqualität insgesamt funktionsgerecht (= Nahversorgungszentrum), allerdings besteht mit der Norma-Fläche ein städtebaulicher und funktionaler Missstand, den es zu beseitigen gilt; Zentrum bleibt deutlich hinter seinen Möglichkeiten und Potenzialen

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinschließung:** über Marienfelder Chaussee (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen inkl. Kundenparken bei Edeka
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; geringfügige Anpassung durch Einbindung des Biomarkts und Herausnahme Wohngebäude entlang der Marienfelder Chaussee
- Flächenpotenziale: ehemaliger Norma-Markt

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute verkehrliche und ÖPNV-Erreichbarkeit, auch für Radverkehr
- **Schwächen:** innerstädtische Brachfläche nach Brand als städtebaulicher Missstand, Edeka-Supermarkt mit Modernisierungserfordernis

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 8.000 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Beseitigung der Brache über eine attraktive Projektentwicklung (Entwicklung Einzelhandel, Konzept liegt vor)
- Neben einem Discounter ist hier auch Potenzial zur Entwicklung eines Drogeriemarktes
- Stabilisierung Supermarkt (Konzept und Anfrage vorliegend)
- Weiterentwicklung des Biosupermarkts (aktuell mit < 400 m² VK zu klein); ggf. Verlagerung / Erweiterung Richtung Brachfläche
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Ausbildung eines attraktiven Treffpunkts, Ansiedlung von Gastronomie / Außengastronomie

III.2.3 Nahversorgungszentrum Alt-Buckow



Das Nahversorgungszentrum Alt-Buckow liegt im Süden des Prognose-raums Britz / Buckow und erstreckt sich auf den Kreuzungsbereich Buckower Damm / Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow. Der einzelhändlerische Schwerpunkt liegt im Norden des Buckower Damms (u. a. Lidl, Fressnapf, Jysk), das übrige Zentrum ist kleinteilig strukturiert. Das gewachsene Zentrum ist baulich überwiegend einfach gestaltet und weist ein kleinstädtisches Ambiente auf.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb

Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Britz / Buckow	70.068	72.016	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nahversorgungsrelevant	überwiegend zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Versorgungsgebiet	40,3	27,2	13,1

Versorgungsgebiet: Buckow Ost (tlw.), Buckow Mitte (tlw.), Britzer Garten, Handwerker-siedlung (tlw.) (rd. 13.625 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

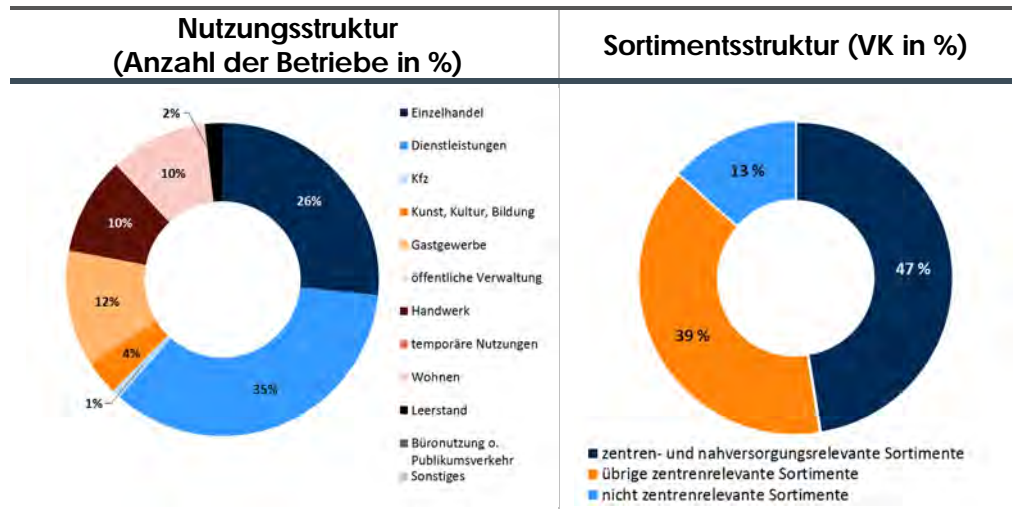
- Lage entlang des Buckower Damms sowie im Kreuzungsbereich mit der Johannisthaler Chaussee / Alt Buckow; Nord-Süd-Ausdehnung ca. 550 m, in Ost-West-Richtung ca. 250 m
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch zoologischen Bedarf, Heimtextilien und Bekleidung
- Seit 2016 stabile Entwicklung

Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (ca. 1,4 km Luftlinie), Nahversorgungsstandort Edeka, Netto Marken-Discount Johannisthaler Chaussee (ca. 0,8 km Luftlinie)
- Richtung Südosten: Nahversorgungsstandort Rewe Wildhüterweg (ca. 0,8 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Gerlinger Straße (ca. 0,6 km Luftlinie), Nahversorgungsstandort Netto Marken-Discount Buckower Damm (ca. 0,3 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungsstandort Penny, Aldi Marienfelder Chaussee (ca. 0,8 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	9	1.455	12,0	0,38
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	5	380	3,5	0,59
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	2	75	0,4	0,12
zentren- und nahversorgungsrelevant	16	1.910	15,9	0,40
Zoo-/ Heimtierbedarf	1	435	0,8	0,98
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2	70	0,3	0,25
Bekleidung	2	385	1,0	0,15
Schuhe/ Lederwaren	0	0	0,0	0,00
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	1	125	0,2	0,21
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	0	0,0	0,00
Sportartikel, Fahrräder, Camping	0	0	0,0	0,00
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	370	0,7	0,62
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	0	50	0,1	0,39
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1	35	0,2	0,06
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	1	35	0,2	0,04
Foto, Optik	2	70	0,6	0,45
Uhren/ Schmuck	0	0	0,0	0,00
übrige zentrenrelevant	11	1.575	4,1	0,15
Gartenbedarf	0	5	0,0	0,04
Baumarktsortiment i.e.S.	1	175	0,5	0,09
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	1	360	0,8	0,16
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	0	0,0	0,00
nicht zentrenrelevant	2	540	1,3	0,10
Einzelhandel gesamt	29	4.025	21,3	0,26



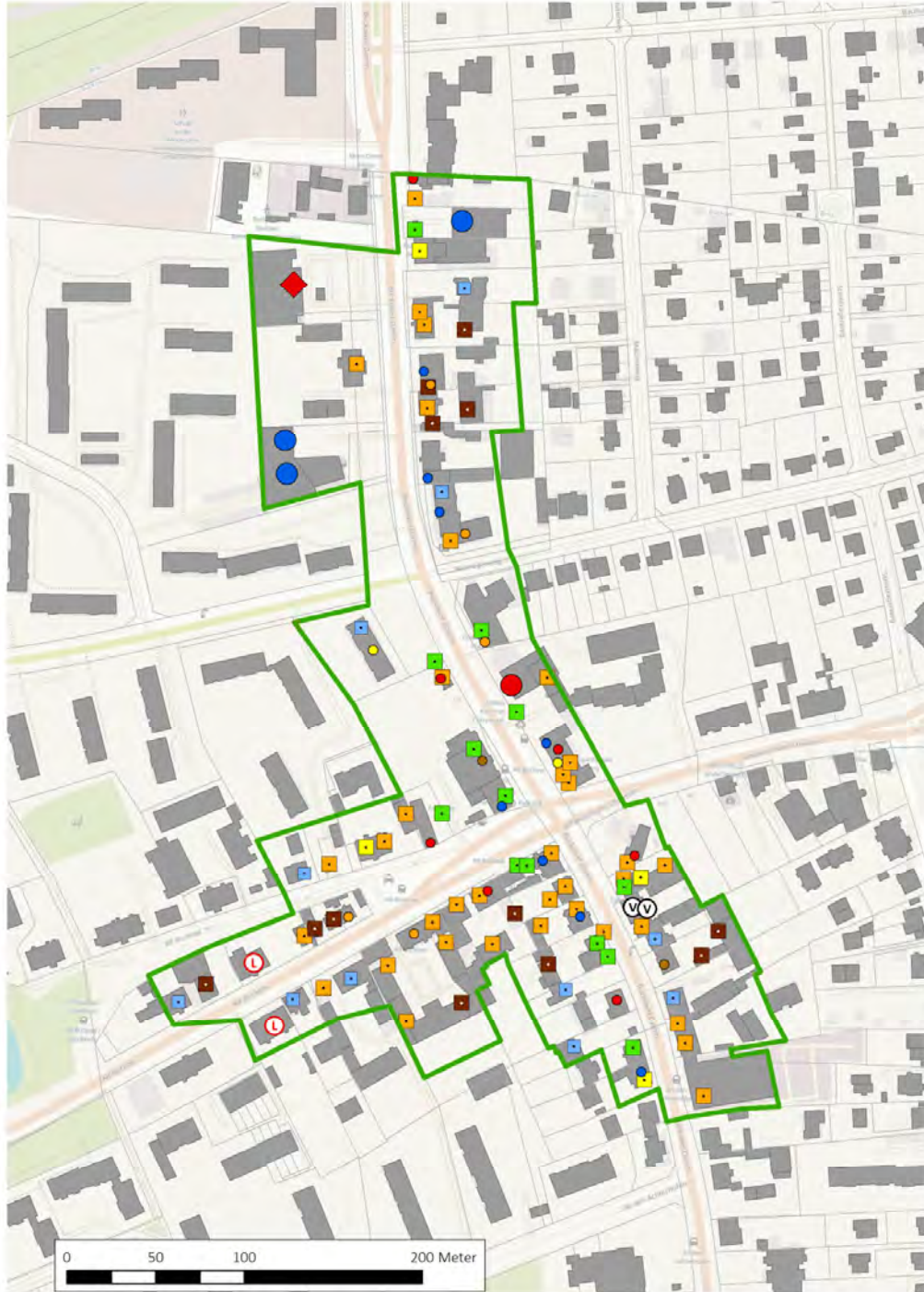
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Lidl
400 – 799 m ² VK	Jysk, nah und gut, Kik, Fressnapf
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Sanitätshäuser, zoologischer Bedarf, Heimtextilien und Bekleidung, ebenfalls prägendes Angebot bei übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (daher erfolgt eine detaillierte Darstellung)
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: ± 0 / VK: + 650 m ²

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Reisebüro, Kosmetikstudios, Fitnesscenter, Facharztpraxen, Änderungsschneiderei, Geldautomaten, Versicherung, Immobilienmakler), Gastronomie (u. a. Imbisse, Cafés, Shisha Lounge), Handwerksbetriebe (u. a. Sattlerei, Schlosserei, Dachdeckerbetrieb, Glaserei, Tischlerei, Autosattlerei), Kfz-Werkstatt, Kultur und Bildung (Kita, Lernstudio, Heimatverein) und Wohnen

Karte 18: Nahversorgungszentrum Alt-Buckow



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◊ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK
- Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc. **117**
- Wohnen
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** gewachsenes Zentrum der Bezirksregion Buckow im Kreuzungsbereich Buckower Damm / Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Discounter und kleiner Supermarkt, Fachmärkte und inhabergeführte Fachgeschäfte
- **Identifikationspunkte:** -
- **Leerstände / Brachen:** insg. 2 Leerstände (Leerstandsquote: ca. 2 %)
- **Gesamteindruck:** Zentrum mit umfassendem Branchenmix, der über die reine Nahversorgung hinausgeht; geringe Einzelhandelsdichte mit hohem Wohnanteil v. a. südlich der Johannisthaler Chaussee

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinfahrt:** über Buckower Damm und Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow (Hauptverkehrsstraßen)
- **Parkmöglichkeiten:** teilweise straßenbegleitende Stellflächen inkl. Kundenparken bei Lidl und den Fachmärkten
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; geringfügige Anpassung durch Herausnahme Wohngebäude Johannisthaler Chaussee und Rufacher Weg
- Flächenpotenziale: Entwicklung im Bestand, einzelne Mindernutzungen

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit, vorhandene Magnetbetriebe
- **Schwächen:** Supermarkt nah und gut mit geringer Verkaufsflächen-größe, Unterbrechungen durch Wohnhäuser mit Einfriedungen und Hecken, geringe städtebauliche Qualität

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit ca. 13.600 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung nah und gut (aktuell mit < 500 m² VK zu klein)
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung der verschiedenen Zentrumsbereiche zu einer zusammenhängenden Hauptlage in der Mitte des Zentrums
- Gestalterische Verbesserung des Kreuzungsbereichs Buckower Damm / Alt Rudow
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

III.2.4 Nahversorgungszentrum Britzer Damm



Das Nahversorgungszentrum Britzer Damm liegt im Norden des Prognose-raums Britz / Buckow und erstreckt sich entlang des gleichnamigen Straßenzuges über ca. 700 m Länge. Das Zentrum weist teilweise nur einseitigen Besatz auf und wird mehrfach durch Wohnnutzungen unterbrochen. Der einzelhändlerische Schwerpunkt liegt im nördlichen Bereich mit den Magnetbetrieben Edeka, Rossmann und Penny, ein zweiter Einzelhandelsschwerpunkt im Süden ist in Planung.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Britz / Buckow	70.068	72.016	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrele-vant	überwie-gend zen-tren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	76,8	52,8	25,3

Versorgungsgebiet: Park am Buschkrug, Tempelhofer Weg, Hufeisensiedlung, Jahnstraße (rd. 26.619 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

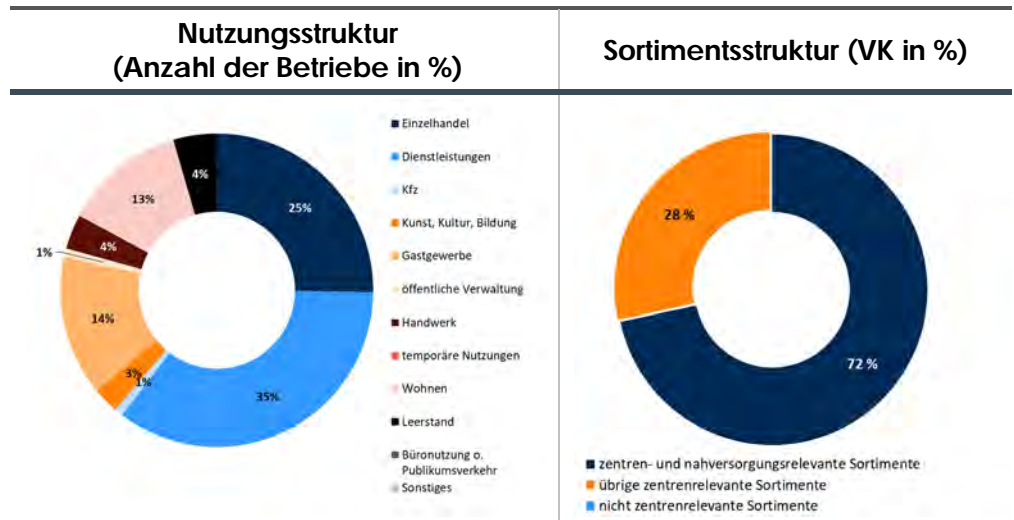
- Lage entlang des Britzer Damms zwischen Teltowkanal im Norden und Pätzer Straße im Süden, Ausdehnung ca. 700 m
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch Bekleidung
- Seit 2016 stabile Entwicklung, Magnetbetrieb Edeka ist modernisiert worden

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße, Nahversorgungsstandort Lidl Glasower Straße (ca. 1,0 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Späthstraße (ca. 1,2 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Nahversorgungsstandorte Rewe Buckower Damm (ca. 1,4 km Luftlinie), Lidl Gutschmidtstraße (ca. 1,5 km Luftlinie)
- Richtung Südwesten: Nahversorgungsstandort Netto Marken-Discount Tempelhofer Weg (ca. 0,2 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	12	2.570	14,0	0,24
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	4	415	3,2	0,28
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	1	55	0,3	0,05
zentren- und nahversorgungsrelevant	17	3.040	17,6	0,23
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	20	0,1	0,06
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2	80	0,3	0,15
Bekleidung	3	645	1,3	0,11
Schuhe/ Lederwaren	0	10	0,0	0,01
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	0	40	0,1	0,05
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	10	0,0	0,01
Sportartikel, Fahrräder, Camping	0	0	0,0	0,00
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	0	0	0,0	0,00
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	2	120	0,3	0,53
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1	35	0,2	0,03
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	1	170	1,0	0,11
Foto, Optik	2	70	0,8	0,33
Uhren/ Schmuck	0	0	0,0	0,00
übrige zentrenrelevant	11	1.200	4,2	0,08
Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0,0	0,00
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	0	0	0,0	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	0	0,0	0,00
nicht zentrenrelevant	0	0	0,0	0,00
Einzelhandel gesamt	28	4.240	21,7	0,14



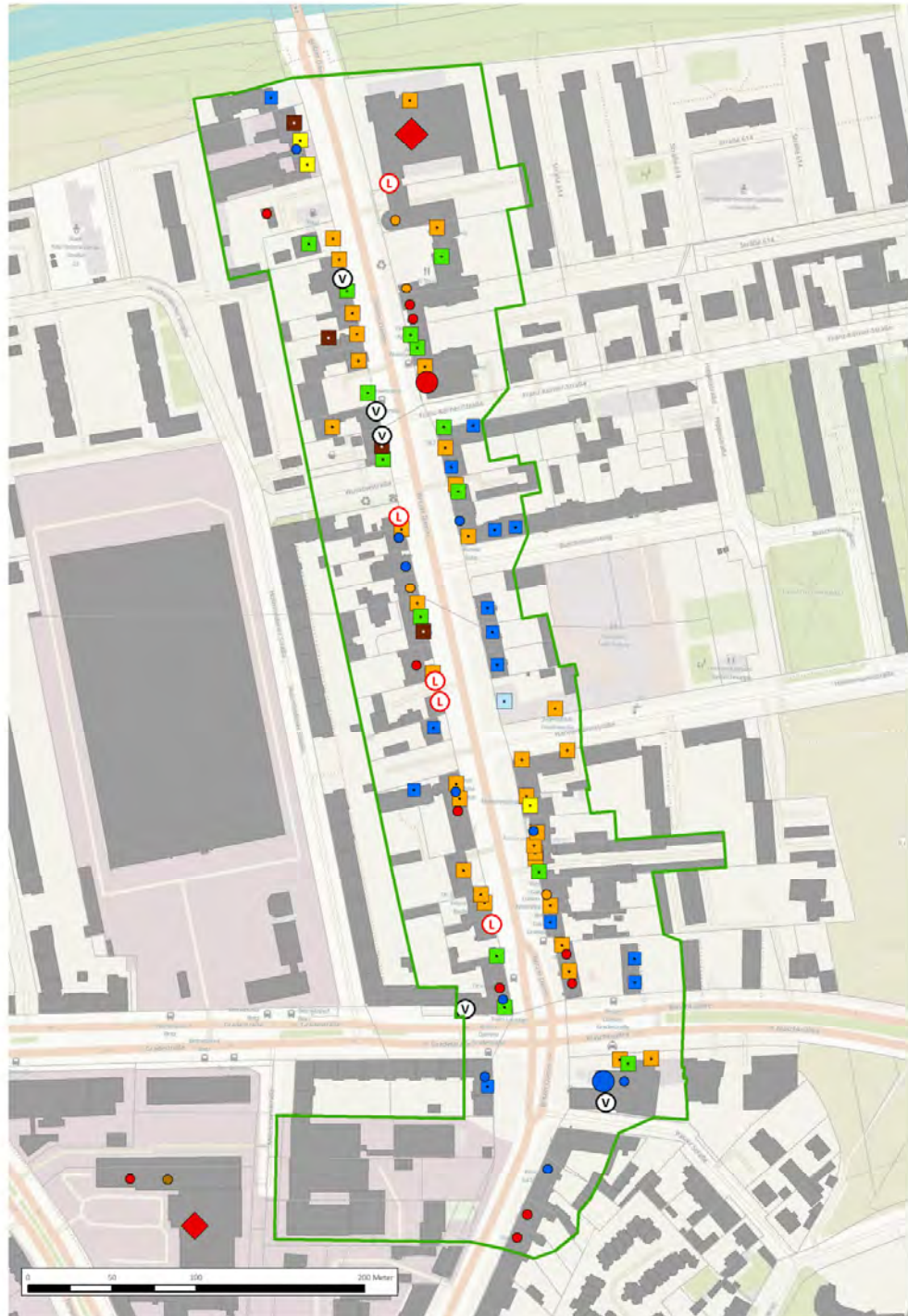
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Edeka
800 – 1.499 m ² VK	-
400 – 799 m ² VK	Penny, Kik
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren; Rossmann mit < 200 m ² VK, ebenfalls prägendes Angebot bei übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (daher erfolgt eine detaillierte Darstellung)
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 3 / VK: + 375 m ² geringe Veränderungen im kleinflächigen Bereich, Modernisierung Edeka

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Geldautomaten, Bestattungen, Kosmetikstudio, Spielhallen, Wettbüro, Allgemein- und Facharztpraxen, Pflegedienst, Jugendzentrum, Physiotherapie), Gastronomie (u. a. Imbisse, Cafés, Steakhouse, Lounge), Handwerk (Polsterei, Tischlerei, Baugeschäft), Autohandel, Bildung (Kindeladen, Kita, Fahrschule), Jugendamt und Wohnen

Karte 19: Nahversorgungszentrum Britzer Damm



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK
- Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

122

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** bandartiges Zentrum entlang des Britzer Damms
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, Textildiscounter Kik und NKD; ausgeprägtes Angebot bei Apotheken, Optik und Hörgeräten
- **Identifikationspunkte:** -
- **Leerstände / Brachen:** insg. 5 Leerstände (Leerstandsquote: ca. 5 %)
- **Gesamteindruck:** urbanes Zentrum mit modernem Supermarkt und überwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur, umfassendes Nahversorgungsangebot, ergänzt durch Bekleidung und Medizin

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinfahrt:** über Britzer Damm (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen inkl. Kundenparken bei Edeka (Tiefgarage)
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; geringfügige Anpassung durch Herausnahme Wohngebäude entlang der Blaschkoallee
- Ergänzung der Potenzialfläche der ehem. Pharma-Produktion zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten im südlichen Zentrumsteil
- Flächenpotenziale: kleinteilig im Bestand, Mindernutzungen

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit, moderner Edeka-Supermarkt als Magnetbetrieb, umfassendes Nahversorgungsangebot
- **Schwächen:** Lebensmitteldiscounter Penny und Drogeriemarkt Rossmann mit sehr kleiner Verkaufsflächengröße ohne Erweiterungspotenzial; Unterbrechungen des Zentrums durch reine Wohngebäude, Mindernutzungen insb. im Süden des Zentrums, Leerstand ehem. Pharma-Produktion

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 26.600 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung Penny und Rossmann
- Erhöhung der Einzelhandelsdichte
- Städtebauliche / funktionale Aufwertung im südlichen Abschnitt
- gestalterische und funktionale Verknüpfung der verschiedenen Zentrumsbereiche zu einer zusammenhängenden Hauptlage
- Ausgestaltung eines attraktiven Treffpunktes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

III.2.5 Übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße



Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
zentren- und nahversorgungsrelevant	0	0	0,0	0,00
übrige zentrenrelevant	0	300	0,5	0,00
nicht zentrenrelevant	3	15.840	25,1	0,08
Einzelhandel gesamt	3	16.140	25,6	0,01

Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Holz Possling, Holz Possling Drive In
800 – 1.499 m ² VK	Holz Possling Fliesenwelt
400 – 799 m ² VK	-
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 3 Betriebe / 16.140 m ² VK; 2016: 2 Betriebe / 14.900 m ² VK
Angebotsstruktur	Baustoffhandlung mit Schwerpunkt Holz, Groß- und Einzelhandel, ergänzender Baustoff-Drive In und Fliesenmarkt
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: + 1/ VK: + 1.240 m ² zusätzlicher Baustoff-Drive In

Karte 20: übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße



Legende

□ Abgrenzung übergeordneter Fachmarktstandort

Verkaufsflächengröße

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- ◌ 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Betriebsgelände vollständig mit mehreren Hallen bebaut; gewerblich geprägtes, gemischtes Umfeld (außerhalb EpB-Gebiete⁵¹)
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Holz Possling mit Drive In und Fliesenmarkt
- **Flächennutzungsplan:** Lage innerhalb eines verdichteten Wohnsiedlungsgebietes (M2), weitere verdichtete Wohnsiedlungsgebiete (W2) westlich des Standortes vorhanden
- **Leerstände / Brachen:** keine
- **Gesamteindruck:** auf Holzprodukte spezialisierter Groß- und Einzelhandelsbetrieb, der sich an private und gewerbliche Kunden wendet

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinfahrt:** über Haarlemer Straße
- **Parkmöglichkeiten:** eigene Kundenparkplätze auf dem Hof
- **ÖPNV:** Bushaltestelle Haarlemer Straße ca. 300 m südlich, Bushaltestelle Franz-Körner-Straße ca. 500 m nordwestlich
- **Rad- und Fußverkehr:** Zufahrten sind für Pkw / LKW ausgelegt, Fußgänger müssen Fahrbahn nutzen

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt bestehen
- im StEP Zentren 2030 als übergeordneter Fachmarktstandort (> 15.000 m² VK) ausgewiesen
- Flächenpotenziale: nicht erkennbar

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit
- **Schwächen:** kaum Entwicklungspotenziale auf dem Grundstück vorhanden

Entwicklungsziele

- Sicherung und Entwicklung als übergeordneter Fachmarktstandort i. S. d. StEP Zentren 2030

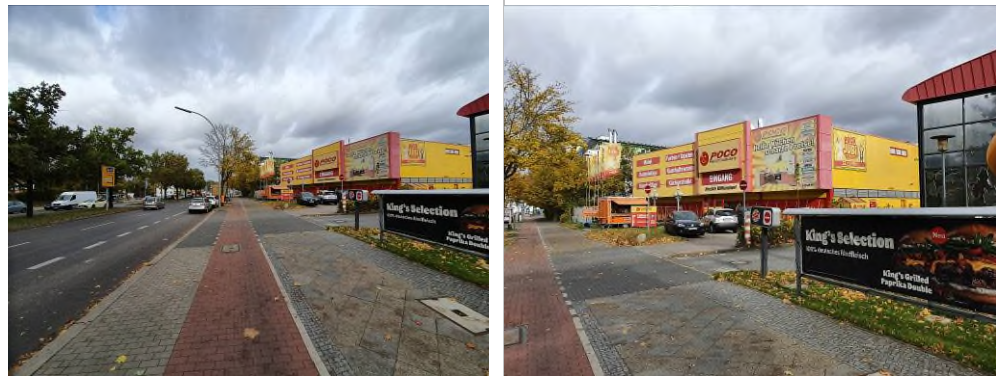
Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf

⁵¹

EpB-Gebiete: Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

III.2.6 Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm



Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten: kein Ausweis aus Datenschutzgründen (= 1 Betrieb)

Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Poco
800 – 1.499 m ² VK	-
400 – 799 m ² VK	-
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Möbelmarkt Poco
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: ± 0

Karte 21: Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm



Legende

- Abgrenzung bezirklicher Fachmarktstandort

- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- Sortimente und Nutzungen**
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- L Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- V Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Betriebsgelände mit Möbelmarkt bebaut; gewerblich geprägtes, gemischtes Umfeld (außerhalb EpB-Gebiete⁵²) mit Wohnnutzung, Gewerbe und Sportplätzen
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Möbelmarkt Poco
- **Flächennutzungsplan:** Lage innerhalb eines weniger verdichteten Wohnsiedlungsgebietes (W3), verdichtete Wohnsiedlungsgebiete (W2) südlich des Standortes vorhanden
- **Leerstände / Brachen:** keine
- **Gesamteindruck:** kleineres, Möbelhaus in Gemengelage

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinschließung:** über Buckower Damm (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** eigene Kundenparkplätze auf dem Hof
- **ÖPNV:** Bushaltestelle Britzer Damm / Mohriner Allee ca. 150 m nördlich
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, Radweg direkt vor dem Standort

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt bestehen
- mit < 8.000 m² VK Ausweisung als Fachmarktstandort auf Bezirksebene
- Flächenpotenziale: nicht erkennbar

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute Erreichbarkeit
- **Schwächen:** kaum Entwicklungspotenziale auf dem Grundstück vorhanden

Entwicklungsziele

- Sicherung und Entwicklung als bezirklicher Fachmarktstandort i. S. d. StEP Zentren 2030

Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf

III.2.7 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Britz / Buckow

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Prognoseraum Britz / Buckow die folgenden Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Tabelle 20). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium einer städtebaulich integrierten Lage. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion dieser Standorte.

Tabelle 20: Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Britz / Buckow

Standort	Anbieter (> 400 m ² VK)	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Buckower Damm	Netto	< 800	2.370	5.727
Gutschmidtstraße	Lidl	800 - 1.500	1.700	2.582
Marienfelder Chaussee	Aldi*	< 800	1.676	3.484
Marienfelder Chaussee	Penny	800 - 1.500	1.456	4.661
Wildhüterweg	Rewe*	> 1.500	2.370	4.116
Gerlinger Straße	Edeka	< 800	3.792	5.989

Die markierten Standorte (*) erfüllen die Eingangsvoraussetzungen der städtebaulichen Integration i. S. der Bauministerkonferenz⁵³ und dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Lebensmittelbereich. Soweit diese Standorte weiterhin überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist eine Weiterentwicklung auch über die Schwelle der Großflächigkeit erwägbar, ohne dass zwangsläufig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung entstehen. Zu Details eines zu vollziehenden Prüfungsprozesses vergleiche Kapitel IV.5.

III.2.8 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Britz / Buckow

Ferner existieren im Prognoseraum Britz / Buckow einige Lebensmittelmärkte, die nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfüllen. Diese Standorte mit eingeschränkter fußläufiger Versorgungsfunktion stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Sie sind v. a. mit dem PKW erreichbar und profitieren vom Durchgangsverkehr. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter und Standorte:

⁵³ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017.

**Tabelle 21: Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose-
raum Britz / Buckow**

Standort	Anbieter	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Buckower Damm	NG- Markt	< 800	683	1.180
Buckower Damm	Aldi	< 800	1.442	2.558
Buckower Damm	Rewe	800 - 1.500	1.414	2.495
Mohriner Allee	Norma	< 800	315	1.016
Späthstraße	Netto	< 800	1.073	2.468
Späthstraße	Aldi	< 800	1.016	2.233
Späthstraße	Lidl	800 - 1.500	1.235	2.625
Tempelhofer Weg	Rewe	800 - 1.500	2.430	4.417
Tempelhofer Weg	Netto	800 - 1.500	1.413	3.991
Warmensteinacher Straße	Lidl	800 - 1.500	952	2.627

III.3 Standortprofil: Gropiusstadt

Der Prognoseraum Gropiusstadt liegt zentral im Süden des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Westen an den Prognoseraum Britz / Buckow und ist im Norden, Osten und Südosten größtenteils in den Prognoseraum Buckow Nord / Rudow eingebettet. Im Süden grenzt der mit rd. 37.600 Einwohnern kleinste, aber am höchsten verdichtete Prognoseraum an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld an.

Tabelle 22: Soziodemografische Rahmendaten des Prognoseraums Gropiusstadt

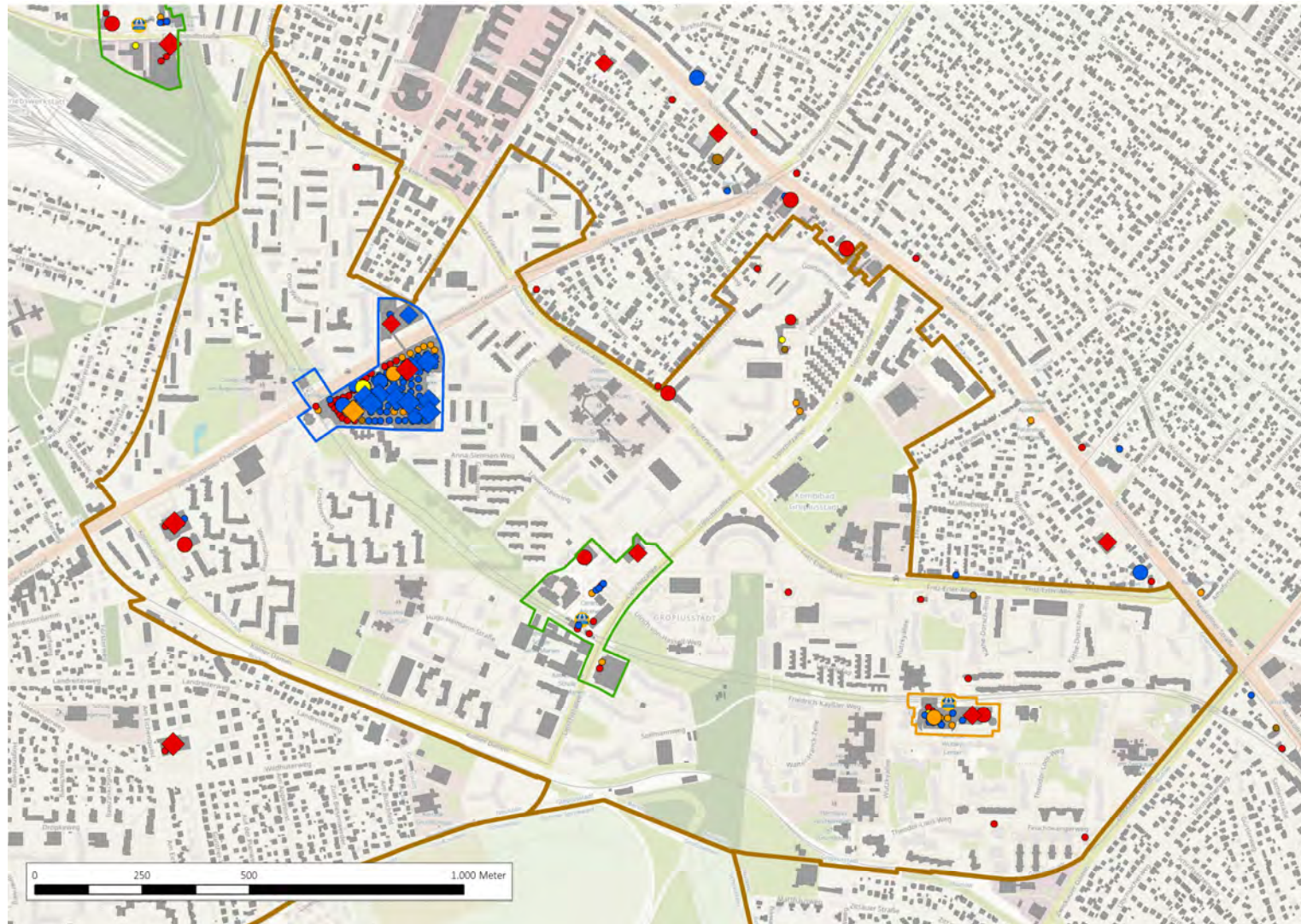
Einwohner im Prognoseraum	37.600 (Neukölln gesamt: 327.073 / 11 %; 2015: 36.466)
Minderjährigenquote (<18)	17,6 % (Neukölln gesamt: 16,3 %; 2015: 16,1 %)
Altenquote (65+)	26,4 % (Neukölln gesamt: 17,6 %; 2015: 28,9 %)
Einwohnerdichte	14.189 Einwohner / km ² (Neukölln gesamt: 7.293 Einwohner / km ² ; 2015: 13.506)
Einwohner mit Migrationshintergrund	51,8 % (Neukölln gesamt: 47,6 %; 2015: 17,1)
Einwohner in den Planungsräumen	08300934 Gropiusstadt Nord-West (12.518) 08300935 Gropiusstadt Süd-West (7.329) 08301036 Gropiusstadt Mitte (7.176) 08301037 Gropiusstadt Süd-Ost (10.577)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 30.06.2021

Hinsichtlich der **Wohngebietsentwicklungen** ist im Prognoseraum Gropiusstadt mit einem weiteren Einwohnerzuwachs zu rechnen. Mehrere Vorhaben befinden sich entweder bereits in Umsetzung oder stellen kurz- bis mittelfristige Potenziale dar. Insgesamt stehen rd. 567 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Realisierung an, was rd. 1.134 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Die größten Vorhaben sind innerhalb der Großwohnsiedlung (u. a. Friedrich-Kayßler-Weg, Wutzkyallee), aber auch an der Rudower Straße zu finden.

Der dicht besiedelte Prognoseraum Gropiusstadt geht auf die gleichnamige Großwohnsiedlung zurück, somit ist durch die überwiegend einheitliche Planung eine starke Konzentration des Handels auf die geplanten Zentren festzustellen. Mit rd. 93 % der Verkaufsflächen liegt der Großteil des Handels innerhalb der Zentren, von denen das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee mit ausgeprägten Angeboten in allen Bedarfsbereichen den eindeutigen einzelhändlerischen Schwerpunkt darstellt. Das hiesige Einkaufszentrum Gropius Passagen hat eine faktische Versorgungsfunktion nicht nur weit über die Großwohnsiedlung, sondern auch weit über den hier definierten Zentrentyp Stadtteilzentrum hinaus. Die Grundversorgung in der Fläche wird zudem durch weitere Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren ergänzt, etwa an der Kreuzung Johannisthaler Chaussee / Kölner Damm (Edeka, Netto Marken-Discount).

Karte 22: Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Gropiusstadt



Legende

Standortkategorien

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 23: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognoseraums Gropiusstadt

Zentren- und Standortstruktur	Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee Ortsteilzentrum Wutzkyallee Nahversorgungszentrum Lipschitzallee
Gesamte Verkaufsfläche im Prognoseraum davon in Zentren davon an Fachmarktstandorten	55.855 m ² 51.870 m ² (rd. 93 %) -
Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner	1.486 m ² / 1.000 Einwohner (Neukölln gesamt: 1.014 m ² / 1.000 Einwohner)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	89,9 (Neukölln 88,7; Berlin: 95,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	5.718 Euro (Neukölln gesamt: 5.647 Euro; Berlin gesamt: 6.052 Euro)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	215,0 Mio. € (Neukölln gesamt: 1.847,1 Mio. €; Berlin gesamt: 22.790,4 Mio. €)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Prognoseraum Gropiusstadt liegt mit einem Wert von 89,9 leicht über dem bezirklichen Wert (88,7), aber sowohl unter dem der Bundeshauptstadt Berlin (95,0) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100).

Tabelle 24: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Gropiusstadt

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	48	13.370	77,4	82,5	0,94
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	19	4.205	25,3	15,7	1,61
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	4	1.135	5,7	8,4	0,69
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	71	18.710	108,5	106,6	1,02
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	185	1,1	2,2	0,49
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	4	140	0,6	3,0	0,19
Bekleidung	36	19.725	87,5	17,6	4,98
Schuhe/ Lederwaren	9	2.825	12,4	4,8	2,57

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	5	2.120	6,5	3,1	2,11
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	2	2.055	7,0	4,9	1,42
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4	2.600	7,5	7,9	0,95
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	1.380	4,1	3,1	1,31
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	2	490	1,5	0,7	2,26
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	0	980	8,5	7,7	1,10
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	8	2.250	20,5	12,9	1,59
Foto, Optik	6	755	4,6	3,4	1,37
Uhren/ Schmuck	8	690	4,9	2,1	2,36
übrige zentrenrelevante Sortimente	85	36.195	166,5	73,3	2,27
Gartenbedarf	0	140	0,6	2,9	0,22
Baumarktsortiment i.e.S.	1	65	0,3	14,4	0,02
Teppiche	0	0	0,0	0,7	0,00
Möbel	1	680	1,4	13,0	0,11
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	1	65	0,2	4,2	0,05
nicht zentrenrelevante Sortimente	3	950	2,5	35,1	0,07
Einzelhandel insgesamt	159	55.855	277,6	215,0	1,29

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandsdaten SenStadtUm Berlin 2021 und Michael Bauer Research GmbH 2020

Die **warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung** im Prognose- raum Gropiusstadt (vgl. Tabelle 24) zeigt ein umfassendes Angebot über alle Warengruppen. Mit rd. 1.486 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (Bezirk Neukölln: rund 1.014 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) liegt insgesamt eine überdurchschnittliche Ausstattung vor.

Hohe **Verkaufsflächenanteile sowie Zentralitätswerte** sind vor allem in den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (sämtliche Sortimente mit Ausnahme von Zoo- / Heimtierbedarf und Blumen / Topfpflanzen) sowie in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insb. Drogeriewaren) festzustellen. Im Bekleidungsbereich ist eine sehr hohe Zentralität von 4,98 vorhanden, die auf die überregionale Ausstrahlung der Gropius

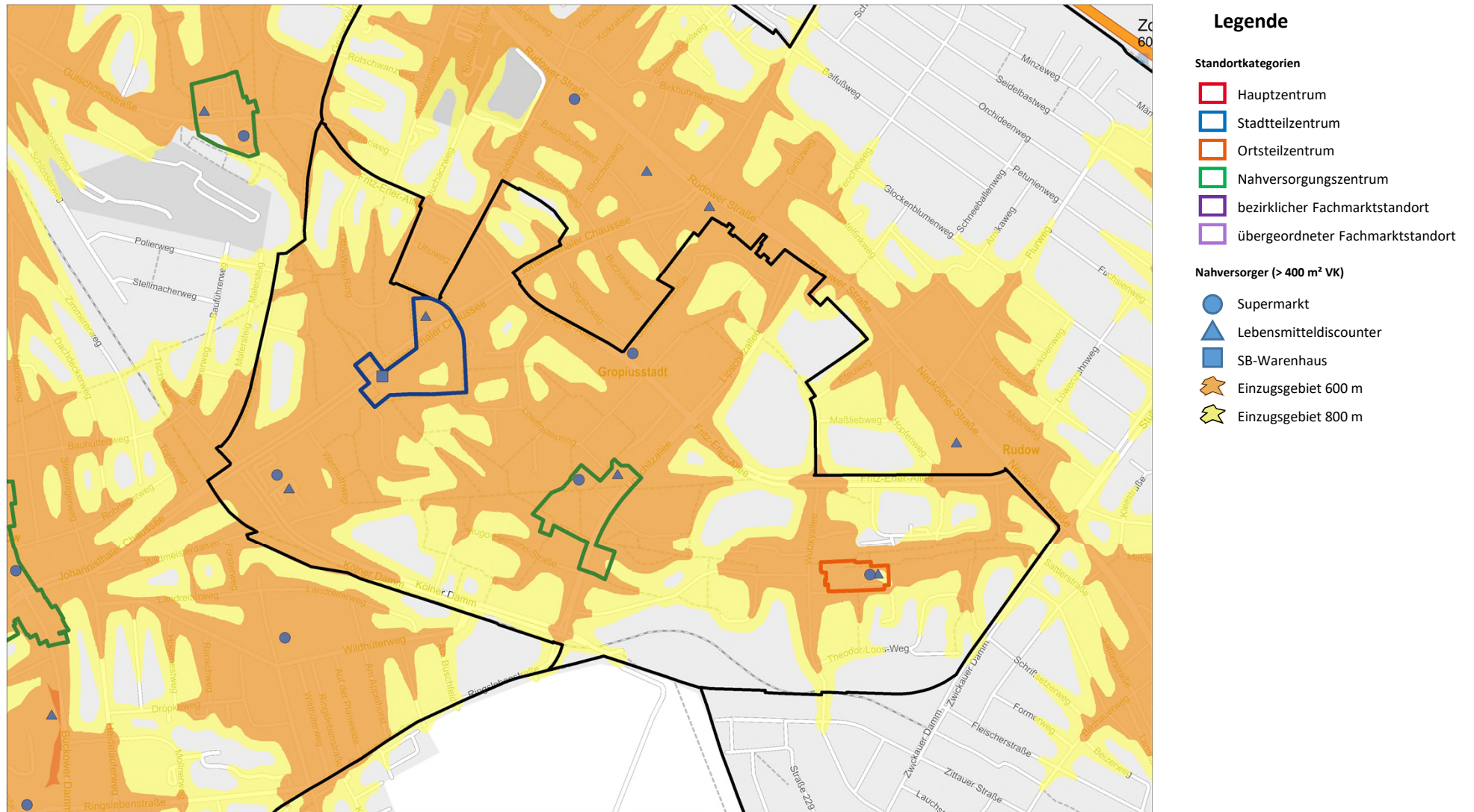
Passagen zurückzuführen ist. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind nur sehr untergeordnet vertreten. Aufgrund der einheitlich geplanten Siedlungsstrukturen mit entsprechend wenig Flächenpotenzialen für Bau- und Möbelmärkte und der bestehenden Angebote in den umliegenden Prognoseraumen besteht bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

In Karte 23 ist die **räumliche Verteilung** der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit Isodistanzen (Entfernungen fußläufiger Erreichbarkeit) von 600 m und 800 m dargestellt. Die Nahversorgung im Prognoseraum Gropiusstadt wird durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie an ergänzenden Standorten gewährleistet. Räumliche Versorgungslücken sind im Prognoseraum Gropiusstadt nicht vorhanden.

Bezogen auf den Prognoseraum beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 356 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner (Durchschnitt Bezirk Neukölln rd. 342 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner), was auf eine durchschnittliche **quantitative Ausstattung** hinweist. Die Zentralität von 0,94 bei Nahrungs- und Genussmitteln und die überwiegend flächendeckende Grundversorgungssituation (vgl. Karte 24) belegen, dass der Prognoseraum Gropiusstadt über angemessene Nahversorgungsstrukturen verfügt, um sich selbst versorgen zu können.

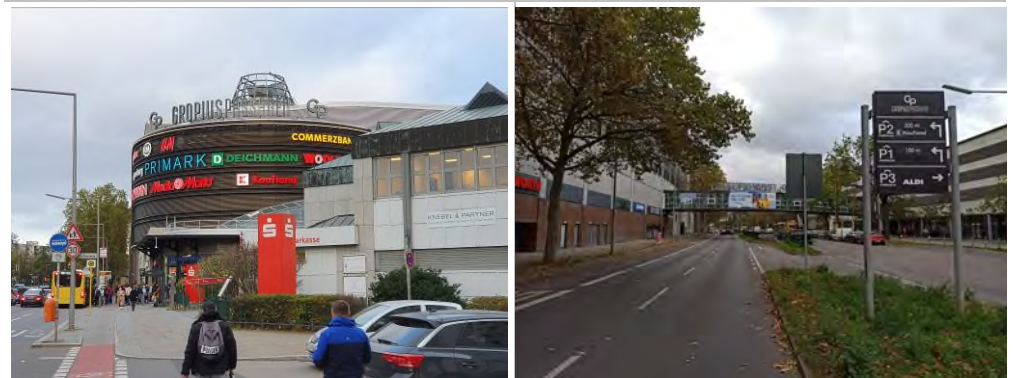
Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung sind im Prognoseraum Gropiusstadt insgesamt 9 Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden, davon insgesamt 4 Supermärkte, ein SB-Warenhaus (Kaufland mit rd. 5.700 m² VK) und 4 Lebensmitteldiscounter. Somit ist ein ausgewogenes Angebot vorhanden, das durch kleinere Lebensmittelgeschäfte, Feinkostanbieter, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien) sowie zahlreiche Kioske / Spätis (Spätverkauf) ergänzt wird. Die beiden 2x bzw. 3x stattfindenden Grünmärkte im NVZ Wutzkyallee bzw. NVZ Lipschitzallee tragen ergänzend zur Sicherung der Grundversorgung bei.

Karte 23: Grundversorgungssituation im Prognoseraum Gropiusstadt



Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

III.3.1 Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee



Das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee liegt im Nordwesten des Prognose-raums Gropiusstadt und wird durch das Einkaufszentrum Gropius Passagen gebildet. Das nach eigenen Angaben größte Einkaufszentrum Berlins erstreckt sich auf zwei Bauteile beiderseits der Johannisthaler Chaussee und verfügt über seine eigene U-Bahnstation. Der öffentliche Raum ist durch die Gestaltungsgrundsätze der Großwohnsiedlung Gropiusstadt geprägt, die Gropius Passagen weisen eine für Einkaufszentren typische Außengestaltung auf.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb

Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Gropiusstadt	36.466	37.600	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrele-vant	überwie-gend zen-tren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	916,0	629,5	301,6

Versorgungsgebiet: Bezirk Neukölln

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

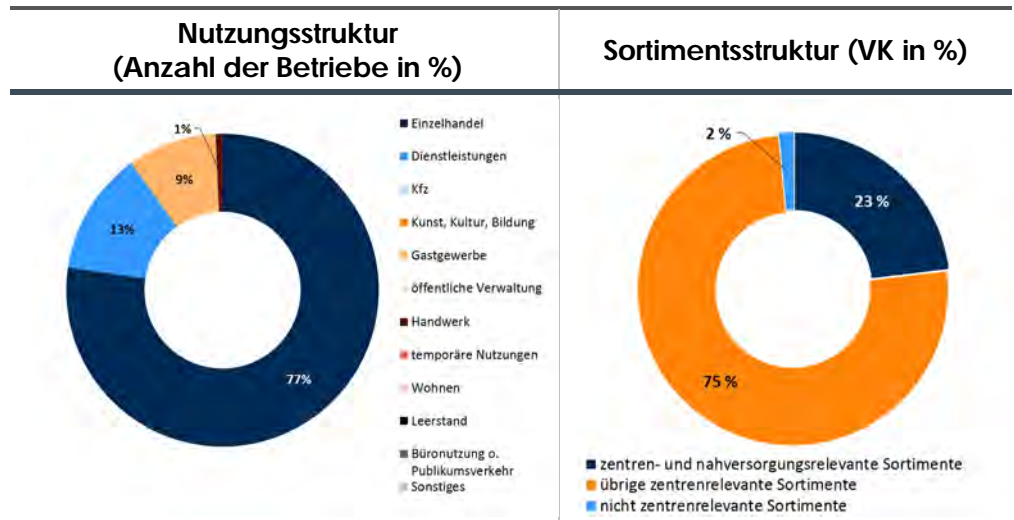
- Lage südlich der Johannisthaler Chaussee an der gleichnamigen U-Bahn-Station
- Ausdehnung in Nord-Süd Richtung ca. 300 m, in Ost-West-Richtung ca. 330 m
- einheitlich geplantes und gemanagtes Einkaufszentrum
- seit 2016 leichter Anstieg der Betriebsanzahl und Verkaufsflächen, u. a. Wegfall von GALERIA, Adler, Innova, New Yorker und Kult, dafür Ansiedlung von u. a. Primark, Decathlon, Intersport, Jysk und Drogerie Müller im Rahmen der Modernisierung (2014 – 2018)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm (ca. 6,0 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Zentrum Schönweide (ca. 4,6 km Luftlinie), Forum Köpenick (ca. 8,8 km Luftlinie)
- Richtung Nordwesten: Einkaufszentren Boulevard Berlin, Forum Steglitz, Das Schloss (ca. 9,5 km Luftlinie)

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	23	6.905	39,3	0,06
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	11	2.825	15,2	0,11
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	2	1.040	5,2	0,07
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	36	10.770	59,8	0,07
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	90	0,5	0,03
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	1	35	0,1	0,01
Bekleidung	31	19.395	86,6	0,57
Schuhe/ Lederwaren	8	2.790	12,2	0,29
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	3	1.735	5,4	0,20
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	2	2.045	6,9	0,16
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4	2.600	7,5	0,11
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	1.380	4,1	0,15
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	2	490	1,5	0,26
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	0	980	8,5	0,13
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	7	2.215	20,3	0,18
Foto, Optik	5	720	4,2	0,15
Uhren/ Schmuck	8	690	4,9	0,27
übrige zentrenrelevante Sortimente	72	35.165	162,7	0,26
Gartenbedarf	0	120	0,4	0,02
Baumarktsortiment i.e.S.	1	45	0,1	0,00
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	0	510	1,0	0,01
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	30	0,1	0,00
nicht zentrenrelevante Sortimente	1	705	1,6	0,01
Einzelhandel insgesamt	109	46.640	224,1	0,12



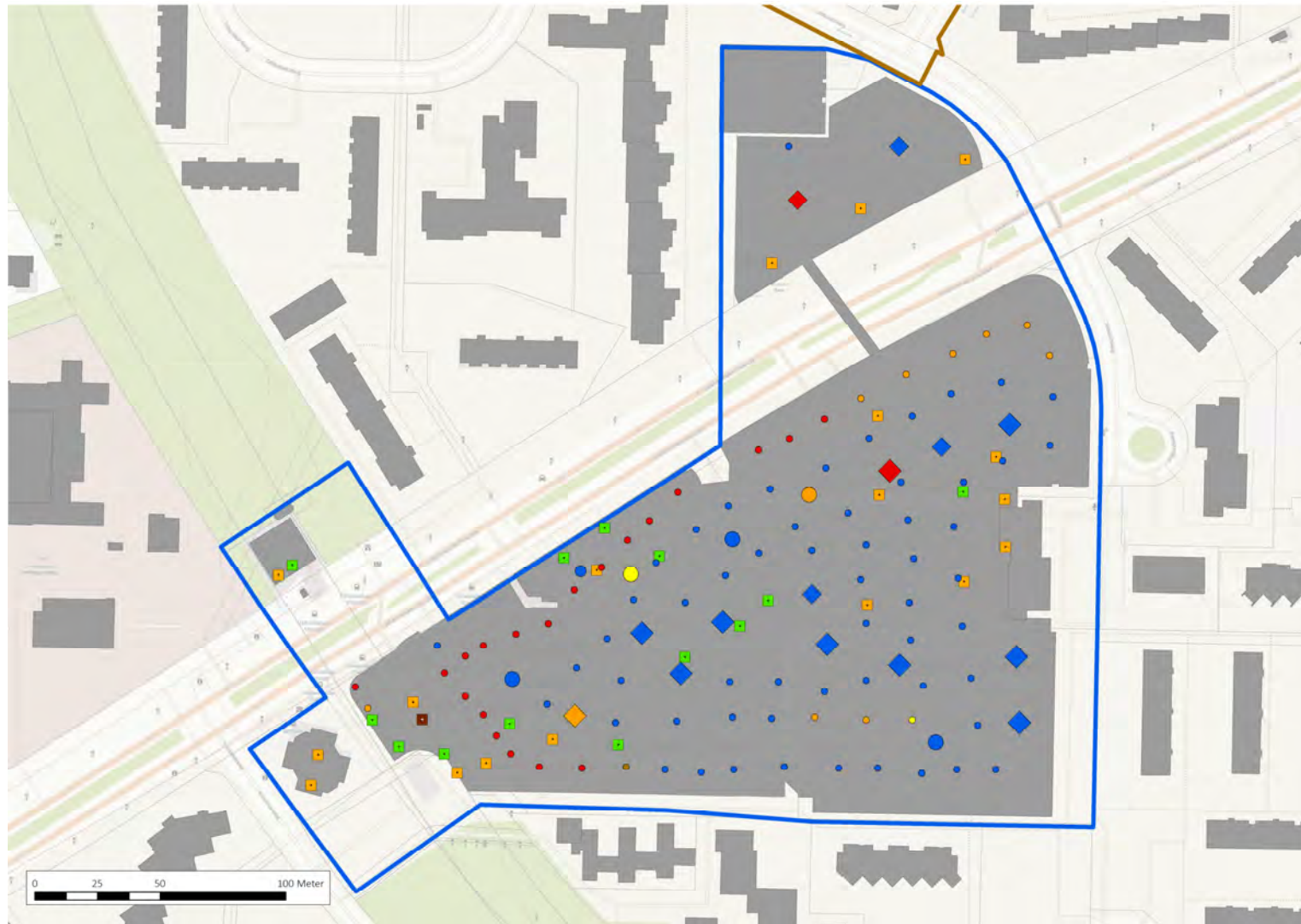
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Kaufland, Primark, H&M, Media Markt, Peek & Cloppenburg, Spiele Max, Müller, C&A, Decathlon
800 – 1.499 m ² VK	Woolworth, Jysk, Intersport Olympia, Aldi
400 – 799 m ² VK	Olymp & Hades, Hats, Rossmann, Deichmann, Hugendubel
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 13 Betriebe / 28.695 m ² VK, 2016: 13 Betriebe / 37.030 m ² VK
Angebotsstruktur	einkaufszentrenüblicher Branchenmix mit hohem Anteil an zentrenrelevanten Warengruppen und hohem Filialisierungsgrad; Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Spielwaren, Sportartikel, Heimtextilien und Elektronik
Entwicklung 2016 – 2021	Anzahl Betriebe: + 11 / VK: + 740 m ²

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Geldinstitute, Reisebüros), Gastronomie (u. a. Imbisse, Eiscafé, Cafés, Steakhouse, Mc Donalds), Kino

Karte 24: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee



Legende

- Abgrenzung Stadtteilzentrum

- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- Sortimente und Nutzungen**
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- L Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- V Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Einheitlich geplantes und gewachsenes Einkaufszentrum mit zusätzlichem, kleineren Bauteil nördlich der Johannisthaler Chaussee, der über eine Brücke angebunden ist. Mehrere Ein- / Ausgänge zu den umliegenden Wohnquartieren. Zugang zur U-Bahnstation im Center von Johannisthaler Chaussee über einen Tunnel unter der Straße
- **Nutzungen:** Attraktive Einzelhandelsnutzungen mit Magnetbetrieben aus dem Bekleidungs-, Sport und Elektronikbereich. Ausgeprägte Nahversorgungsfunktion durch Kaufland und Drogeriemärkte
- **Identifikationspunkte:** größtes Berliner Einkaufszentrum mit entsprechend eigenständiger Fassadengestaltung
- **Leerstände:** keine (Leerstandsquote: 0 %), nach Schließung von GALERIA (UG – 1. OG) wurde jedoch nur das EG nachbelegt, ehemalige Warenhausflächen im UG und 1. OG waren nur über das GALERIA-Erdgeschoss angebunden und sind derzeit ohne eigene Mallerschließung für Kunden nicht sichtbar
- **Gesamteindruck:** von 2014 bis 2018 modernisiertes, überwiegend eingeschossiges Einkaufszentrum mit bis zu 3 Geschossen und umfassendem, für Metropole Berlin typischem Angebot

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Haupterschließung: über Hauptverkehrsstraße Johannisthaler Chaussee
- Parkmöglichkeiten: ca. 2.000 Parkplätze in objekt-eigenen Parkdecks
- ÖPNV: Anschluss an U-Bahn- und Buslinien
- Rad- und Fußverkehr: gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten durch mehrere Ein- und Ausgänge, Radwege entlang der Johannisthaler Chaussee nur einseitig vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt überwiegend bestehen; das eingezäunte Areal der evangelischen Kirchengemeinde / Diakonie auf der südlichen Rückseite des Einkaufszentrums wird aus der Abgrenzung herausgenommen
- Flächenpotenziale: Interne Flächenpotenziale durch ehemalige Warenhausflächen im UG und 1. OG vorhanden, zur Aktivierung ist zusätzliche Vertikalerschließung erforderlich

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** modernes, hochfrequentiertes Einkaufszentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- **Schwächen:** Zentrumsfunktion bleibt auf das Einkaufszentrum begrenzt

Entwicklungsziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum
- An den bislang formulierten Zielen ist grundsätzlich weiterhin festzuhalten, darunter: kein weiterer Ausbau des Einkaufszentrums – die Dimensionierung reicht derzeit weit über die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums hinaus und die Stärkung des Hauptzentrums genießt Priorität
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Umfeld des Einkaufszentrums, Stärkung der Multifunktionalität durch ergänzende Nutzungen; keine Nutzung der Entwicklungsfläche im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums für weiteren Einzelhandel

Handlungsempfehlungen

- Einzelhandelsentwicklung auf den Bestand begrenzen
- Nutzung der ehemaligen Warenhausflächen im UG und 1. OG zur weiteren Profilierung als Stadtteilzentrum

III.3.2 Ortsteilzentrum Wutzkyallee



Das Ortsteilzentrum Wutzkyallee liegt im Südosten des Prognose-raums Gropiusstadt und ist in die umliegende Großwohnsiedlung eingebettet. Das Zentrum besteht aus dem kleinen Einkaufszentrum Wutzky (1968 als Ladenzentrum Süd eröffnet, 2011 umfassend umgebaut), dem ein Markt- platz für den Wochenmarkt als Terrasse vorgelagert ist. Magnetbe- triebe sind Edeka, dm Drogerie und Aldi.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Gropiusstadt	36.466	37.600	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah- versor- gungsrele- vant	überwie- gend zen- tren- relevant	nicht zentren- relevant
Versorgungsgebiet	39,4	27,1	13,0

Versorgungsgebiet: Gropiusstadt Mitte (tlw.), Gropiusstadt Südost (rd. 14.165 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

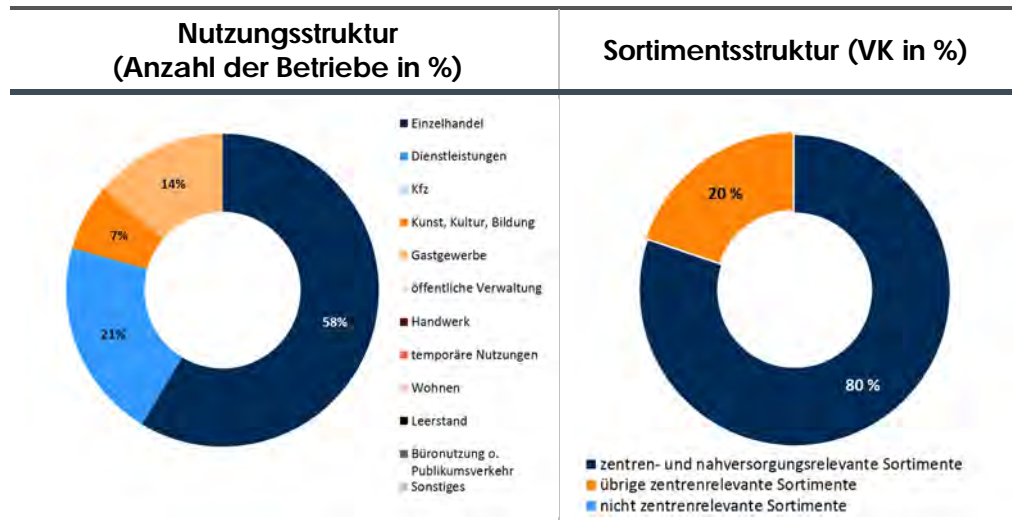
- Lage im Kreuzungsbereich Wutzkyallee / Joachim-Gottschalk-Weg, an der U-Bahnstation Wutzkyallee
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch Bekleidung und Haushaltswa- ren
- Seit 2016 stabile Entwicklung, letzte umfassende Modernisierung 2011

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordosten: Nahversorgungsstandort Lidl Neuköllner Straße (ca. 0,6 km)
- Richtung Südosten: Ortsteilzentrum Alt-Rudow (ca. 1,1 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Lipschitzallee (ca. 0,8 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung				
Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	4	1.680	10,1	0,33
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	4	915	6,7	1,15
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	1	35	0,2	0,06
zentren- und nahversorgungsrelevant	9	2.630	16,9	0,43
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	55	0,3	0,44
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	1	35	0,1	0,13
Bekleidung	4	295	0,7	0,11
Schuhe/ Lederwaren	1	35	0,2	0,10
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	1	185	0,5	0,45
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	10	0,1	0,04
Sportartikel, Fahrräder, Camping	0	0	0,0	0,00
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	0	0	0,0	0,00
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	0	0	0,0	0,00
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	0	0	0,0	0,00
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	1	35	0,2	0,04
Foto, Optik	0	0	0,0	0,00
Uhren/ Schmuck	0	0	0,0	0,00
übrige zentrenrelevante Sortimente	8	650	2,2	0,08
Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0,0	0,00
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	0	0	0,0	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	0	0,0	0,00
nicht zentrenrelevant	0	0	0,0	0,00
Einzelhandel gesamt	17	3.280	19,1	0,24



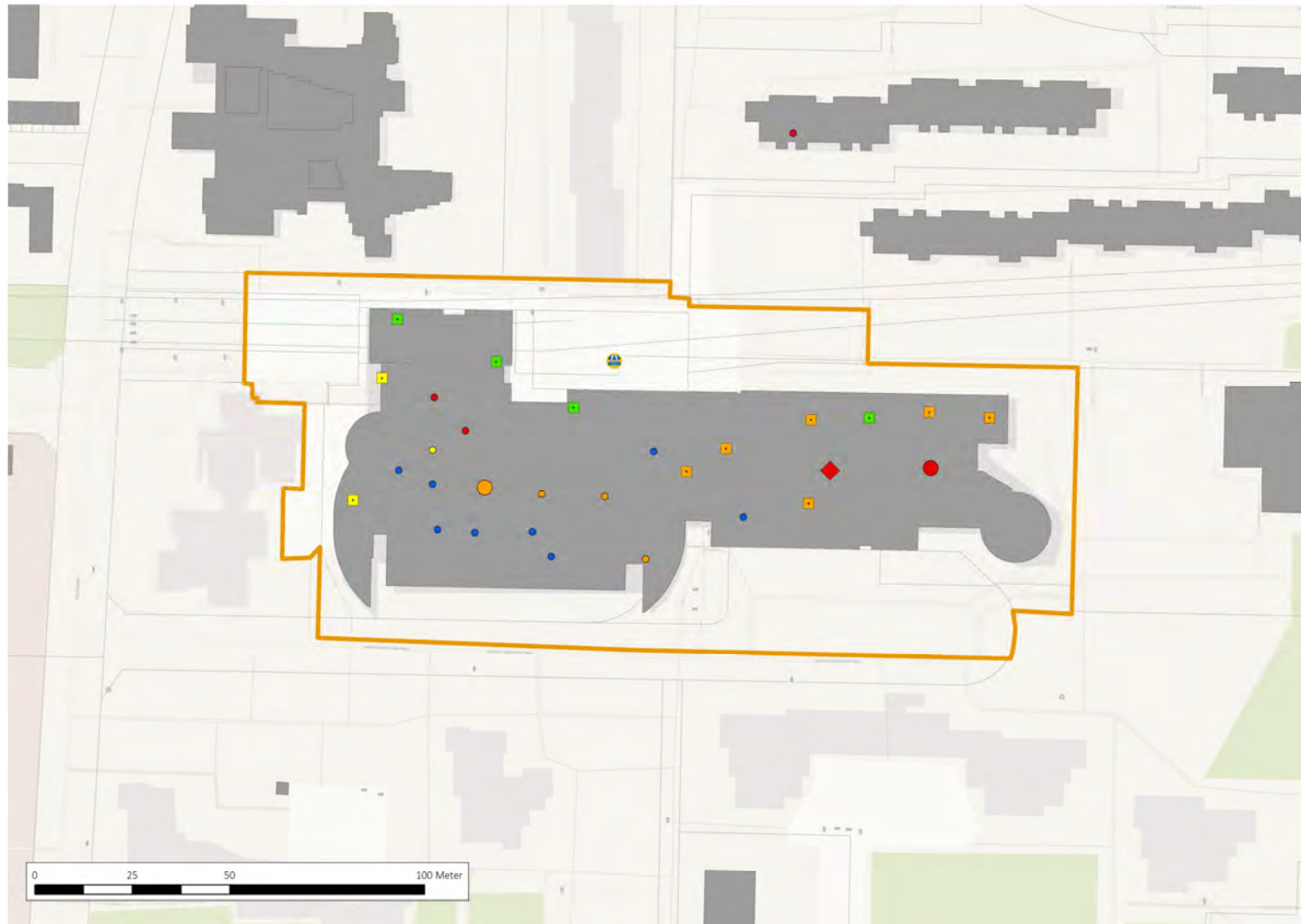
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Edeka
400 – 799 m ² VK	dm Drogerie, Aldi
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; durchschnittliches Niveau Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: ± 0 / VK: + 10 m ²

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Reisebüro, Friseur, Schuster, Nagelstudio, Facharztpraxen in den Obergeschossen), Gastronomie (Imbisse) und Bildung (Kita, Fahrschule)

Karte 25: Ortsteilzentrum Wutzkyallee



Legende

- Abgrenzung Ortsteilzentrum

- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

- Sortimente und Nutzungen**
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** tradiertes Nahversorgungszentrum für die umliegenden Quartiere der Großwohnsiedlung, das in 2011 modernisiert wurde, kleines eingeschossiges Einkaufszentrum mit interner Erschließung
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt, ergänzt um niedrigpreisige Fachmärkte (Zeeman, Mäc Geiz) und kleinteilige Handelsformate
- **Identifikationspunkte:** schön gestalteter Marktplatz (Rotraut-Richter-Platz)
- **Leerstände / Brachen:** keine (Leerstandsquote: 0 %)
- **Gesamteindruck:** gepflegtes, kleines Nahversorgungszentrum als funktionaler Mittelpunkt der umliegenden Wohnquartiere

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupterschließung:** über Joachim-Gottschalk-Weg
- **Parkmöglichkeiten:** wenige vorgelagerte Parkplätze und 120 Parkplätze auf den oberen Parkdecks
- **ÖPNV:** U-Bahnstation Wutzkyallee unmittelbar unter dem Einkaufszentrum Wutzky, Treppe führt direkt in das Nahversorgungszentrum
- **Rad- und Fußverkehr:** sehr gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten durch zahlreiche Fußwege, auch in den Grünanlagen

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen, ein Wohnhaus wird aus der Abgrenzung herausgenommen
- Flächenpotenziale: sehr eingeschränkt, nur Grünfläche vor Kindertagesstätte

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch eigenen U-Bahnanschluss, in 2011 umfassend saniertes Nahversorgungszentrum, attraktiver Marktplatz, sehr gute fußläufige Einbindung in umliegende Großwohnsiedlung
- **Schwächen:** insgesamt zu wenig Verkaufsfläche, insbesondere Edeka mit beengter Platzsituation und deutlich zu kleiner Verkaufsfläche, kaum Flächenpotenziale vorhanden

Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortszentrums unter Berücksichtigung des engen Zentrengefüges in der Gropiusstadt

Handlungsempfehlungen

- Erweiterung von Edeka zur Sicherung des Lebensmittelvollsortimenters als Magnetbetrieb
- Beibehaltung der Konzentration auf nahversorgungsrelevante Angebote
- Erhalt und Sicherung des Wochenmarktes

III.3.3 Nahversorgungszentrum Lipschitzallee



Das Nahversorgungszentrum Lipschitzallee liegt zentral im Prognoseraum Gropiusstadt an der U-Bahnstation Lipschitzallee. Das Zentrum gliedert sich in den großzügig dimensionierten Lipschitzplatz vor der U-Bahnstation und den dahinter liegenden Bat-Yam-Platz mit dem Lebensmittelmarkt Bereket Market sowie die Ladenzeile im Sockelgeschoss eines Wohnhauses. Im Jahr 2008 kam an der Lipschitzallee ein freistehender Lidl-Discounters dazu. Vom Lipschitzplatz aus ist der Magnetbetrieb Lidl nur über den Bat-Yam-Platz und einen Fußweg durch die Grünanlage am Wildmeisterdamm zu erreichen, somit fehlt es dem Zentrum an Zusammenhalt und Dichte.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Gropiusstadt	36.466	37.600	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	67,2	46,2	22,1

Versorgungsgebiet: Gropiusstadt Nord-West, Gropiusstadt Süd-West, Gropiusstadt Mitte (tlw.) (rd. 23.435 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage im Bereich Lipschitzallee, Lipschitzplatz und Bat-Yam-Platz, an der U-Bahnstation Lipschitzallee
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt
- Seit 2016 stabile Entwicklung

Wettbewerbssituation

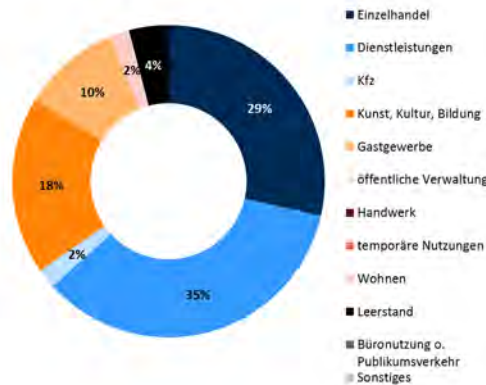
- Richtung Norden: Nahversorgungsstandorte Aldi, Penny Rudower Straße (ca. 0,9 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Wutzkyallee (ca. 0,8 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungsstandort Edeka Johannisthaler Chaussee, Netto Kölner Damm (ca. 1,0 km Luftlinie)
- Richtung Nordwesten: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (ca. 0,6 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	8	1.600	12,2	0,23
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	2	150	1,4	0,14
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	0	0	0,0	0,00
zentren- und nahversorgungsrelevant	10	1.750	13,6	0,20
übrige zentrenrelevant	4	160	1,0	0,02
nicht zentrenrelevant	0	40	0,4	0,02
Einzelhandel gesamt	14	1.950	14,9	0,11

Nutzungsstruktur (Anzahl der Betriebe in %)



Sortimentsstruktur (VK in %)



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Lidl
400 – 799 m ² VK	Bereket Market
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Grundversorgung; internationales Angebot mit Bereket Market und Polski Sklep, discountorientiert, ein Vollsortimenter ist nicht vorhanden
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 2 / VK: + 40 m ² geringe Veränderungen im kleinflächigen Bereich

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Änderungsschneiderei, Fachärzte, Kosmetikstudio, Bestattungen, Fotostudio, Physiotherapie, Seniorenfreizeitstätte), Gastronomie (Imbisse, Kneipe), Kultur und Bildung (u. a. Gemeinschaftshaus, Bibliothek, Volkshochschule, Fahrschule, Kita), Katholisches Zentrum (u. a. Kirche, Privatschule, Kita) unmittelbar südwestlich

Karte 26: Nahversorgungszentrum Lipschitzallee



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- L Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- V Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Quartiersplatz mit kleinteiligen, umliegenden Nutzungen, ergänzt um benachbarten Lebensmitteldiscounter
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Ortsbildprägend ist das Gemeinschaftshaus Gropiusstadt am aufwändig gestalteten Lipschitzplatz, auf dem 3 x wöchentlich der Grünmarkt stattfindet. Magnetbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter; Dienstleistungen und Imbissbetriebe; ehemaliger kleiner Supermarkt (Edeka) am Bat-Yam-Platz wurde durch internationalen Anbieter Bereket Market nachbelegt
- **Identifikationspunkte:** Gemeinschaftshaus Lipschitzplatz, Bat-Yam-Platz
- **Leerstände / Brachen:** insgesamt 2 kleinteilige Leerstände, Leerstandsquote ca. 4 %
- **Gesamteindruck:** Standortbereich stellt das Zentrum des öffentlichen und kulturelle Lebens für die umliegenden Wohnblöcke dar, die Nahversorgungsfunktion gerät dabei in den Hintergrund; Magnetbetrieb Lidl kaum mit übrigen Zentrumsbestandteilen verknüpft; ursprünglich geplantes Zentrum mit (zu) geringer Dichte; Grünanlagen und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupterschließung:** über Lipschitzallee
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen und Parkplätze für Wohnblocks unmittelbar an der Lipschitzallee, Lidl mit eigenen Kundenparkplätzen
- **ÖPNV:** U-Bahn-Station Lipschitzallee unmittelbar am Lipschitzplatz
- **Rad- und Fußverkehr:** sehr gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten durch zahlreiche Fußwege, auch in den Grünanlagen

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt bestehen
- geplantes Zentrum innerhalb der Großwohnsiedlung wird durch umliegende Wohngebäude und Grünflächen begrenzt
- Begrenzung im Südwesten durch introvertiertes und tlw. eingefriedetes Katholisches Zentrum
- Flächenpotenziale: Parkplatzflächen und niedrige Bebauung an der Lipschitzallee

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch eigenen U-Bahnanschluss, sehr gute fußläufige Einbindung in umliegende Großwohnsiedlung
- **Schwächen:** insgesamt zu wenig Verkaufsfläche, Vollsortimenter und Bankdienstleistungen fehlen, kaum Flächenpotenziale vorhanden

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 23.400 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Modernisierung der Ladenzeilen
- Ausbau des nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsangebotes
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der einzelnen Zentrumsbestandteile; Anbindung Lidl an Lipschitzplatz
- Wiederansiedlung Lebensmittelvollsortimenter

III.3.4 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Gropiusstadt

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Prognoseraum Gropiusstadt die folgenden Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Tabelle 25). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium einer städtebaulich integrierten Lage. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion dieser Standorte.

Tabelle 25: Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Gropiusstadt

Standort	Anbieter (> 400 m ² VK)	Verkaufsflächen- größen- klasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Fritz-Erler-Allee	Aima Familien Supermarkt	< 800	5.798	10.394
Johannisthaler Chaussee	Edeka Johannistaler	> 1.500	2.115	4.323
Kölner Damm	Netto	< 800	1.484	3.202

III.3.5 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose- raum Gropiusstadt

Im Prognoseraum Gropiusstadt sind keine Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung vorhanden.

III.4 Standortprofil: Buckow Nord / Rudow

Der Prognoseraum Buckow Nord / Rudow liegt im Südosten des Bezirks. Er grenzt im Osten an den Bezirk Treptow-Köpenick und im Süden an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld an. Die Bezirksregion Buckow Nord stellt den kleineren Teil des ursprünglichen Ortsteils Buckow dar, beide Siedlungsteile sind durch die Gropiusstadt voneinander getrennt. Die Bezirksregion Rudow an der Grenze zu Brandenburg macht den größten Teil des Prognoseraums aus. In Buckow Nord / Rudow leben rd. 53.500 Einwohner.

Tabelle 26: Soziodemografische Rahmendaten des Prognoseraums Buckow Nord / Rudow

Einwohner im Prognose- raum	53.453 (Neukölln gesamt: 327.073 / 16 %; 2015: 52.071)
Minderjährigenquote (<18)	16,8 % (Neukölln gesamt: 16,3 %; 2015: 15,2 %)
Altenquote (65+)	26,5 % (Neukölln gesamt: 17,6 %; 2015: 25,8 %)
Einwohnerdichte	3.982 Einwohner / km ² (Neukölln gesamt: 7.293 Einwohner / km ² ; 2015: 3.886)
Einwohner mit Migrations- hintergrund	30,3 % (Neukölln gesamt: 47,6 %; 2015: 8,5)
Einwohner in den Pla- nungsräumen	08401138 Goldhähnchenweg (2.880) 08401139 Vogelviertel Süd (4.121) 08401140 Vogelviertel Nord (2.664) 08401241 Blumenviertel (8.181) 08401242 Zittauer Straße (6.819) 08401243 Alt-Rudow (9.982) 08401244 Waßmannsdorfer Chaussee (7.133) 08401245 Frauenviertel (3.744) 08401246 Waltersdorfer Chaussee Ost (7.929)

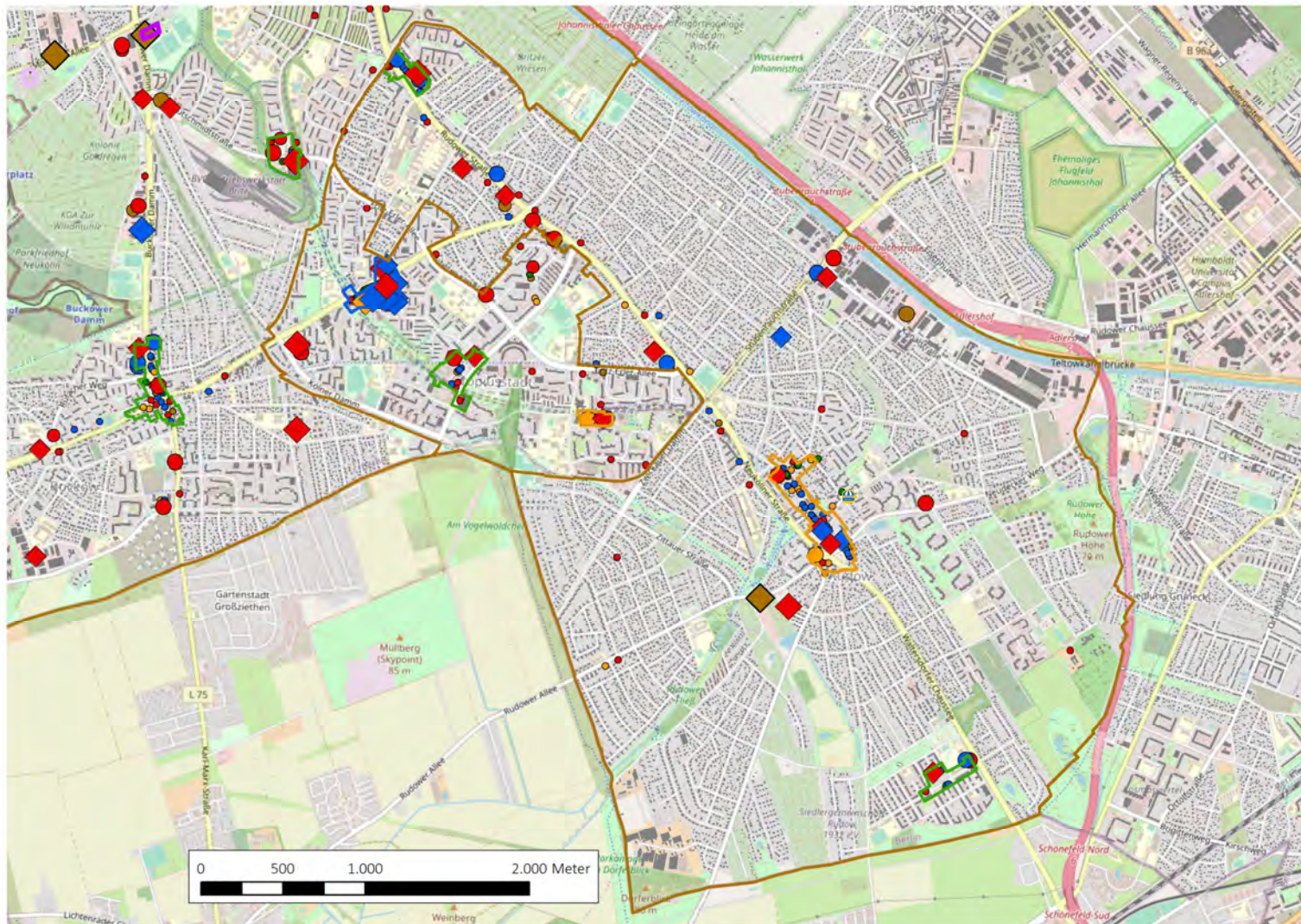
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 30.06.2021

Hinsichtlich der **Wohngebietsentwicklungen** ist im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow mit einem weiteren Einwohnerzuwachs zu rechnen, mehrere Vorhaben stellen kurz- bis mittelfristige Potenziale dar. Insgesamt stehen rd. 985 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau zur Realisierung an, was rd. 2.278 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Die größten Vorhaben sind in der Bezirksregion Buckow (u. a. Dora-Mendler-Straße, Ostburger Weg) verortet, aber auch in Buckow Nord (KGA Fliedergrund, Ortolanweg) sind nennenswerte Wohngebietsentwicklungen zu finden.

Die Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow konzentriert sich auf den Ortskern Alt-Rudow sowie das Gewerbegebiet an der Kanalstraße. In den Wohngebieten sind einzelne Nahversorgungsanbieter zu finden. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Pflanzenmarkt Rudow, gefolgt von den Supermärkten und Discountern sowie dem Kleinkaufhaus Woolworth. Mit rd. 49 % der **Verkaufsflächen** liegt somit knapp die Hälfte des Handels innerhalb der Zentren, neben dem Ortsteilzentrum Alt-Rudow sind die beiden Nahversorgungszentren Rudower Straße und Lieselotte-Berger-Platz zu nennen.

Im **Vergleich zu 2016** wird das Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz neu ausgewiesen.

Karte 27: Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow



Legende

Standortkategorien

- Hauptzentrum
- Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- bezirklicher Fachmarktstandort
- übergeordneter Fachmarktstandort

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 27: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognoseraums Buckow Nord / Rudow

Zentren- und Standortstruktur	Zentrale Versorgungsbereiche: Ortsteilzentrum Alt-Rudow Nahversorgungszentrum Rudower Straße Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz
Gesamte Verkaufsfläche im Prognoseraum davon in Zentren davon an Fachmarktstandorten	28.705 m ² 13.985 m ² (rd. 49 %) -
Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner	537 m ² / 1.000 Einwohner (Neukölln gesamt: 1.014 m ² / 1.000 Einwohner)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	99,9 (Neukölln 88,7; Berlin: 95,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	6.364 Euro (Neukölln gesamt: 5.647 Euro; Berlin gesamt: 6.052 Euro)
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	340,2 Mio. € (Neukölln gesamt: 1.847,1 Mio. €; Berlin gesamt: 22.790,4 Mio. €)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Prognoseraum Buckow Nord / Rudow liegt mit einem Wert von 99,9 auf dem Niveau des bundesdeutschen Indexwert (100) und damit sowohl über dem bezirklichen Wert (88,7) als auch über dem der Bundeshauptstadt Berlin (95,0).

Tabelle 28: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow

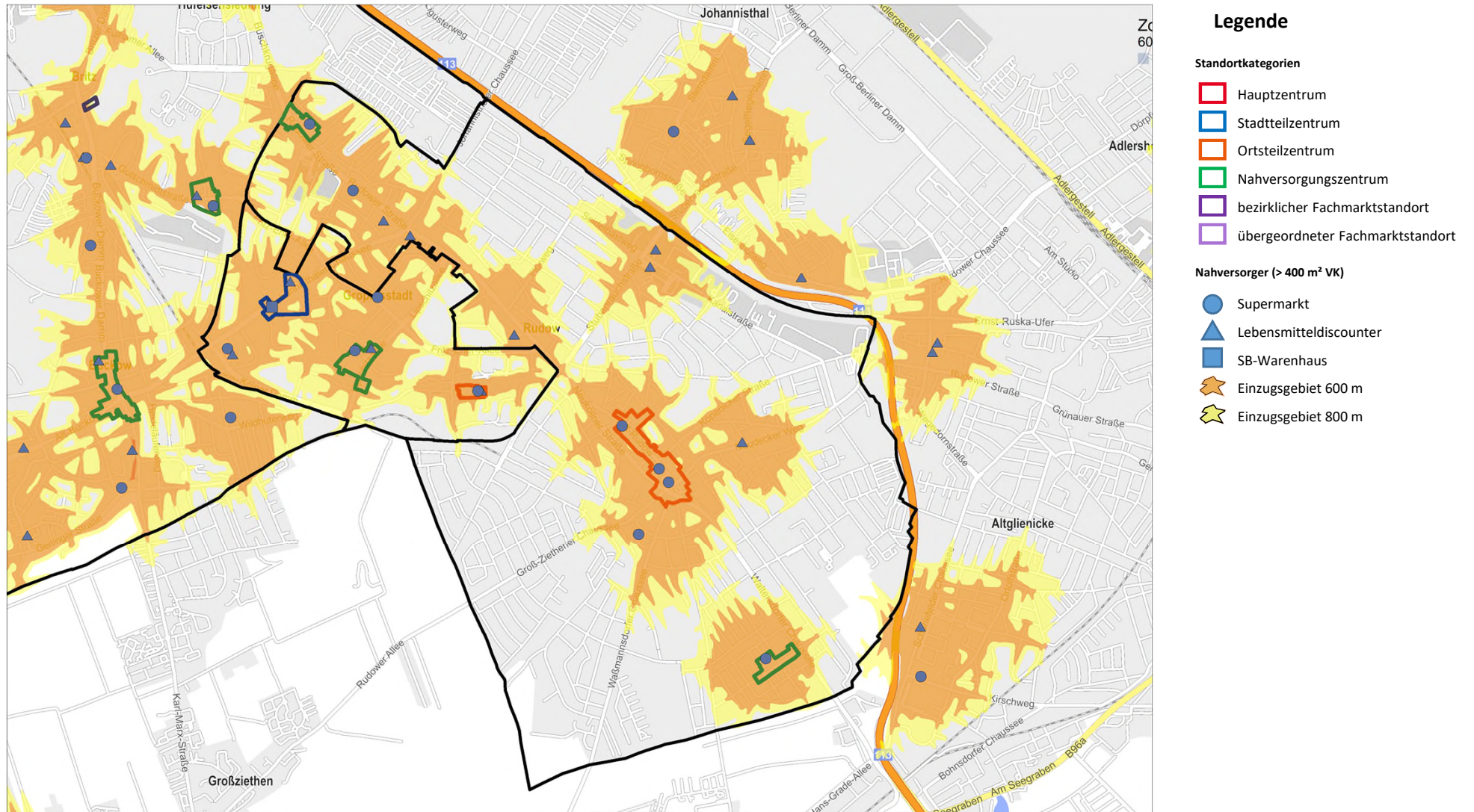
Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	49	14.245	74,9	130,6	0,57
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	20	2.080	17,0	24,9	0,68
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	7	805	3,5	13,2	0,26
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	76	17.130	95,4	168,7	0,57
Zoo-/ Heimtierbedarf	4	1.065	2,3	3,4	0,66
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	11	685	2,8	4,8	0,58
Bekleidung	7	1.345	3,2	27,8	0,12
Schuhe/ Lederwaren	1	55	0,2	7,6	0,02

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	1	545	1,2	4,9	0,24
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	80	0,2	7,8	0,02
Sportartikel, Fahrräder, Camping	3	1.415	5,0	12,5	0,40
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	2	685	1,2	4,9	0,25
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	2	520	1,3	1,1	1,19
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1	95	0,4	12,2	0,03
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	3	105	0,6	20,4	0,03
Foto, Optik	5	175	1,8	5,3	0,33
Uhren/ Schmuck	3	960	1,7	3,3	0,51
übrige zentrenrelevante Sortimente	43	7.730	21,7	115,9	0,19
Gartenbedarf	1	2.750	5,1	4,6	1,10
Baumarktsortiment i.e.S.	2	710	0,9	22,8	0,04
Teppiche	0	0	0,0	1,1	0,00
Möbel	1	35	0,1	20,5	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	1	350	1,1	6,6	0,17
nicht zentrenrelevante Sortimente	5	3.845	7,2	55,5	0,13
Einzelhandel insgesamt	124	28.705	124,3	340,2	0,37

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandsdaten SenStadtUm Berlin 2021 und Michael Bauer Research GmbH 2020

Die **warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung** im Prognose- raum Buckow Nord / Rudow (vgl. Tabelle 28) deckt die meisten Waren- gruppen ab, fällt jedoch insgesamt eher gering aus. Mit rd. 537 m² Ver- kaufsfläche je 1.000 Einwohner (Bezirk Neukölln: rund 1.014 m² Verkaufsflä- che je 1.000 Einwohner) liegt insgesamt eine unterdurchschnittliche Aus- stattung vor.

Karte 28: Grundversorgungssituation im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow



Quelle: Kartengrundlage: GfK Geomarketing; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Hohe **Verkaufsflächenanteile** sind bei Nahrungs- und Genussmitteln, im Drogeriewarenbereich und im Gartenbedarf festzustellen. Durch Woolworth und kleinere Modegeschäfte ist auch bei Bekleidung ein eigenständiges Angebot vorhanden, bei Sportartikeln macht sich v. a. das Radhaus Alt-Rudow positiv bemerkbar. Die **Zentralitätswerte** deuten mit Ausnahme der Warengruppe Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände durchweg auf Kaufkraftabflüsse hin, was insbesondere durch die räumliche Nähe zu den Gropius Passagen bedingt wird. Auch in den zentren- und Nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind Angebotslücken vorhanden.

In Karte 28 ist die **räumliche Verteilung** der strukturprägenden Lebensmittelanbieter mit Isodistanzen (Entfernungen fußläufiger Erreichbarkeit) von 600 m und 800 m dargestellt. Die Nahversorgung im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow wird durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie teilweise an ergänzenden Standorten gewährleistet. In den Randbereichen von Rudow sowie in den Wohngebieten beiderseits der nördlichen Johannisthaler Chaussee sind räumliche Versorgungslücken festzustellen. Die autokundenorientierten Anbieter in der Gewerbegebietslage Kanalstraße tragen aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit kaum zur Behebung der Versorgungslücken bei.

Bezogen auf den Prognoseraum beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 354 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner (Durchschnitt Bezirk Neukölln rd. 1.014 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner), was auf eine unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** hinweist. Die Zentralität von 0,57 bei Nahrungs- und Genussmitteln und die räumlichen Versorgungslücken (vgl. Karte 29) belegen, dass im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung besteht.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung sind im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow insgesamt 12 Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche vorhanden, darunter je 6 Supermärkte (darunter ein Biomarkt) und 6 Lebensmitteldiscounter. Somit ist ein ausgewogenes Angebot vorhanden. Das Angebot wird ergänzt durch Getränkemärkte, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Hofläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei) sowie Kioske. Der Wochenmarkt an der Prierosser Straße im Umgriff des Ortsteilzentrums Alt-Rudow bereichert das Grundversorgungsangebot auch im mobilen Segment (2 x wöchentlich).

Im Planungsraum Buckow Nord / Rudow wird unter den Einzelhandelsplanungen die Erweiterung von Aldi an der Kanalstraße angestrebt.

III.4.1 Ortsteilzentrum Alt-Rudow



Das Ortsteilzentrum Alt-Rudow liegt zentral im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow und stellt die gewachsene Ortsmitte von Rudow dar. Das bandartig strukturierte Zentrum verläuft vom U-Bahnhof Rudow und dem dortigen Verkehrsknotenpunkt (sog. „Rudower Spinne“) im Norden entlang der Straße Alt-Rudow und der einmündenden Krokusstraße.

Das heterogen strukturierte Ortsteilzentrum weist im Süden großformatige Strukturen (u. a. Edeka) auf, außerdem einfache Zweckbauten der Nachkriegszeit im Umfeld der freiwilligen Feuerwehr und kleinstädtische bis dörfliche Strukturen im Norden.

Strukturprägende Magnebetriebe sind Edeka, Rewe, Woolworth, dm Drogerie, denn's Biomarkt und Radhaus.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	52.071	53.453	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	89,5	61,5	29,5

Versorgungsgebiet: Alt-Rudow, Waltersdorfer Chaussee Ost (tlw.), Waßmannsdorfer Chaussee, Zittauer Straße (rd. 27.899 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Ausdehnung entlang der Straße Alt-Rudow von Nordwest nach Südost ca. 700 m; entlang der Krokusstraße von Südwest in Richtung Nordost ca. 360 m
- Hauptlage im Süden von Alt-Rudow (u. a. Edeka, Rewe, Radhaus, dm Drogerie, Woolworth); denn's Biomarkt als weiterer Magnet im Norden; Nebenlage Krokusstraße mit kleinteilig strukturiertem Angebot, Rossmann an der Prierosser Straße als nordöstlicher Abschluss
- südlicher Pol stark durch ausgedehnten und stark frequentierten Verkehrsknotenpunkt geprägt und nur mit geringer Aufenthaltsqualität; kleinstädtische Strukturen entlang der Straße Alt-Rudow mit erhöhter Aufenthaltsqualität durch breite Gehwege, Begrünung und wenig Verkehrslärm; nördlich des Schmiedeteiches dörfliche Strukturen mit viel Grün, vermehrt auch Wohnnutzung mit Vorgärten
- seit 2016 stabile Entwicklung

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

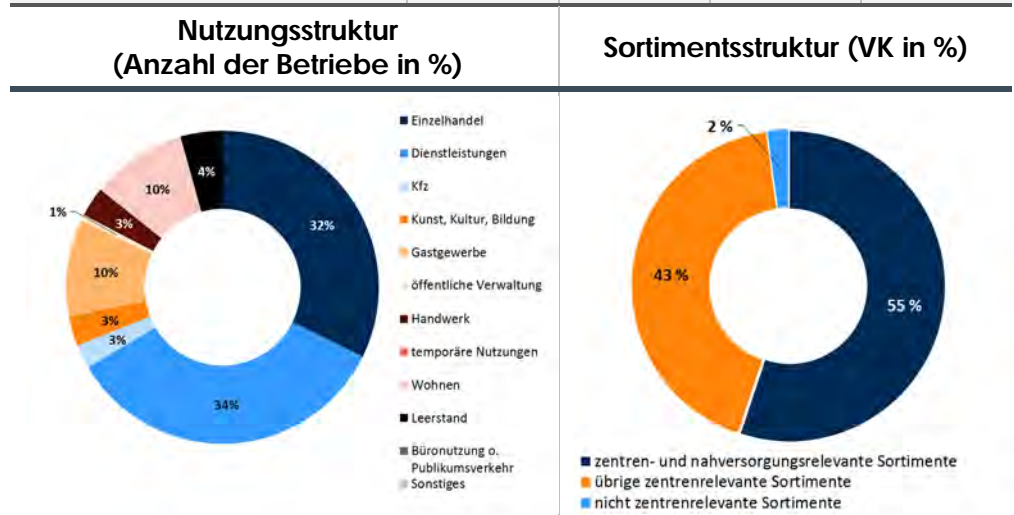
Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Kanalstraße (u. a. Aldi, Netto Marken-Discount) (ca. 1,3 km Luftlinie)
- Richtung Osten: Nahversorgungsstandort NP Discount Selgenauer Weg (ca. 0,6 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Liselotte-Berger-Platz (ca. 1,5 km Luftlinie)
- Richtung Westen: Nahversorgungsstandort Rewe Eichenauer Weg (ca. 0,3 km Luftlinie)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	12	3.085	15,2	0,22
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	12	1.215	10,6	0,81
Papier/ Bürobe- darf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	4	560	2,4	0,35
zentren- und nahversor- gungsrelevante Sortimente	28	4.860	28,3	0,32
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	40	0,2	0,10
Blumen/ Topfpflanzen (in- door)	5	320	1,3	0,51
Bekleidung	6	1.180	2,5	0,17
Schuhe/ Lederwaren	1	55	0,2	0,04
Haushaltswaren, Glas/ Por- zellan/ Keramik	1	370	0,6	0,23
Spielwaren, Musikinstru- mente/ Musikalien	0	40	0,1	0,02
Sportartikel, Fahrräder, Camping	2	1.350	4,7	0,71
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	1	155	0,3	0,12
Einrichtungszubehör, Kunst- gegenstände	0	0	0,0	0,00
Elektrische Haushaltsge- räte, Leuchten	0	10	0,0	0,00
Neue Medien, Unterhal- tungselektronik	1	35	0,2	0,02
Foto, Optik	4	140	1,4	0,49
Uhren/ Schmuck	2	70	0,8	0,45
übrige zentrenrelevante Sortimente	23	3.765	12,2	0,20

Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Baummarktsortiment i.e.S.	1	190	0,3	0,02
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	0	0	0,0	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	0	0,0	0,00
nicht zentrenrelevante Sortimente	1	190	0,3	0,01
Einzelhandel insgesamt	52	8.815	40,8	0,23



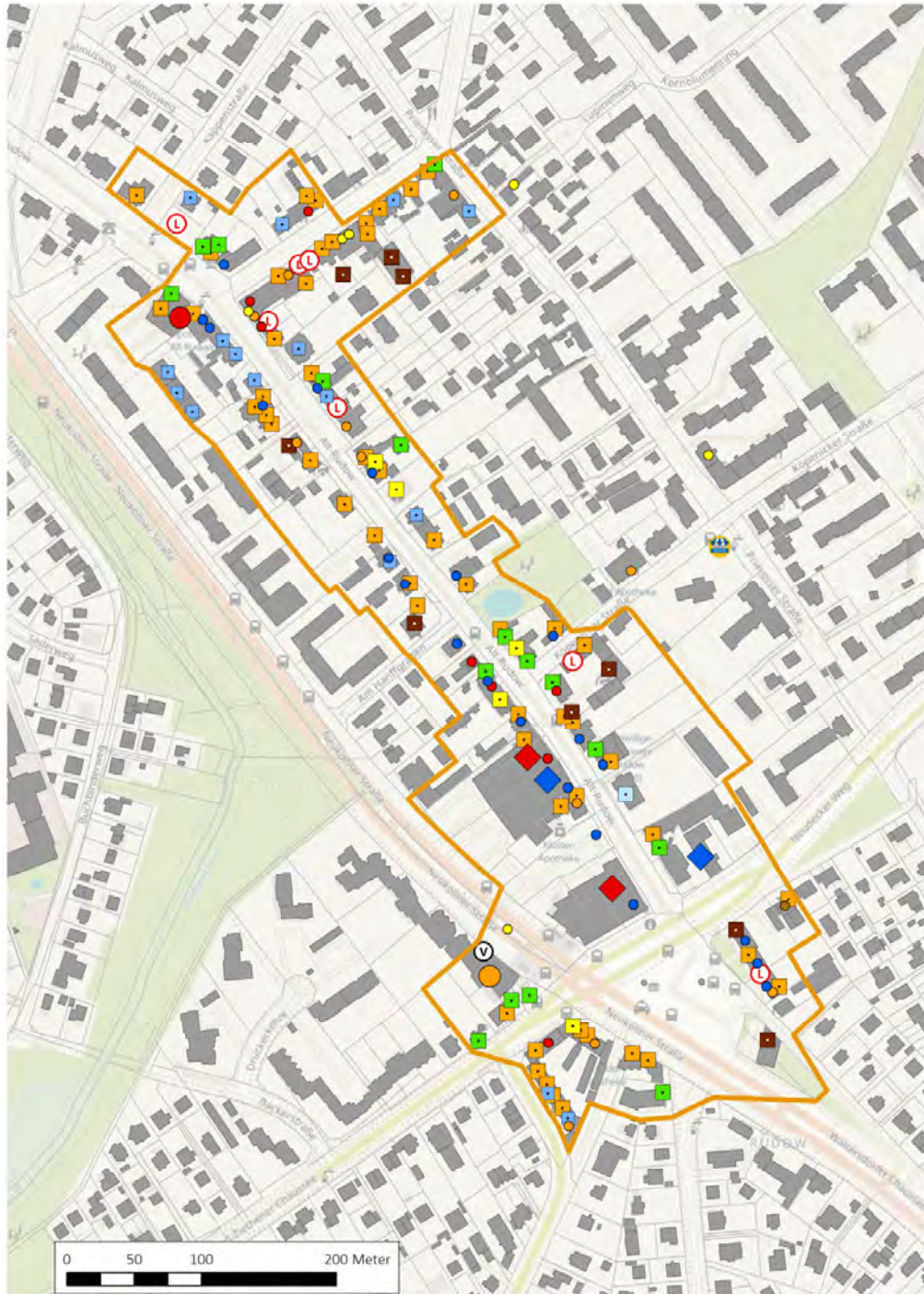
Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Edeka, Woolworth, Radhaus, Rewe
400 – 799 m ² VK	denn's Biomarkt, dm Drogerie
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 4 Betriebe / 5.160 m ² VK, 2016: 4 Betriebe / 5.380 m ² VK
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Fahrräder; Angebot wird durch zwei Supermärkte bestimmt, ein Lebensmitteldiscounter ist nicht vorhanden; Drogeriemarkt Rossmann auf sehr kleiner Verkaufsfläche (< 200 m ²)
Entwicklung 2016 – 2021	Anzahl Betriebe: - 3 / VK: - 375; geringe Veränderungen im kleinflächigen Bereich

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Bankfilialen, Immobilienmakler, Versicherung, Rechtsanwaltskanzlei, Steuerberatung, Änderungsschneiderei, Schuster, Allgemeinmedizin- und Facharztpraxen, Fitnesscenter, Friseursalons, Kosmetikstudios, Reisebüro, Wettbüro, katholische Kirche), Gastronomie (u. a. Imbisse, Cafés, Restaurants), Handwerksbetriebe (u. a. Polsterwerkstatt, Lackiererei, Garten- und Landschaftsbau, Massivbau), Kfz-Werkstätten, Kultur und Bildung (u. a. Kita, Bibliothek, Fahrschulen), Freiwillige Feuerwehr und Wohnen

Karte 29: Ortsteilzentrum Alt-Rudow



Legende

Verkaufsflächengröße

- ◊ über 1.500 m² VK
- ◊ 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK
- Abgrenzung Ortsteilzentrum

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Leerstand

- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓧ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- Wochenmarkt

162

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Lineare, bandartige Struktur mit unterschiedlichen Teilbereichen
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** U-Bahnstation Alt-Rudow, Vollsortimenter Edeka und Rewe, Woolworth und Radhaus, Schmiedeteich mit Grünflächen
- **Nutzungen:** Süden überwiegend durch Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss geprägt, in Richtung Norden vermehrt Wohnen
- **Identifikationspunkte:** „Rudower Spinne“, Einkaufsstraße Alt-Rudow
- **Leerstände:** insgesamt 7 kleinteilige Leerstände, Leerstandsquote ca. 4 %
- **Gesamteindruck:** gewachsene Ortsteillage mit heterogener Struktur und ausgeprägter Nahversorgungsfunktion

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Haupteinschließung: über Alt-Rudow, Anbindung an Hauptverkehrsstraße Neuköllner Straße / Waltersdorfer Chaussee über „Rudower Spinne“
- Parkmöglichkeiten: P+R-Parkplatz auf Rudower Spinne, straßenbegleitendes Parken, Supermärkte und Biomarkt mit eigenen Kundenparkplätzen im hinteren Grundstücksbereich
- ÖPNV: Ortsüblicher Anschluss an U-Bahn- und Buslinien
- Rad- und Fußverkehr: grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten, südlicher Pol an der U-Bahnstation mit eigenständigen Radwegen (Bereich Groß-Ziethener Straße, Neudecker Weg) und überdachten Fahrradstellplätzen nach Umbau des Verkehrsknotens in Verbindung mit dem Flughafenneubau, Straßenzug Alt-Rudow ohne Radwege und Richtung Norden mit deutlich schmaleren Fußwegen

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt überwiegend bestehen; reine Wohngebäude an der Krokusstraße werden herausgenommen, die Sparkasse an der Straße Alt-Rudow wird hinzugenommen
- Zentrum wird durch umliegende Wohngebäude und den Grünzug Rudower Fließ begrenzt
- Flächenpotenziale: kleinteilig im Bestand, v. a. eingeschossige Zweckbauten im Bereich der Feuerwehr mit geringer städtebaulicher Qualität

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gewachsene Ortsteillage mit kompetentem Angebotsmix, breite Fußwege und durchgehender Geschäftsbesatz bis zum Schmiedeteich
- **Schwächen:** Supermarkt Rewe mit Modernisierungsbedarf und ungünstiger, schlauchartiger Eingangssituation; nördlich des Schmiedeteichs Einengung der Fußwege durch Einfriedungen und Hecken der Wohnhäuser, Unterbrechung der Zentrumsnutzungen, geringe städtebauliche Qualität im Umfeld der freiwilligen Feuerwehr

Entwicklungsziele

- Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums für den Ortsteil Rudow

Handlungsempfehlungen

- Modernisierung Rewe-Markt
- Städtebauliche Aufwertung des Bereichs um die freiwillige Feuerwehr
- ggf. Ansiedlung Lebensmitteldiscounter
- Erhöhung der Einzelhandelsdichte in der nördlichen Straße Alt-Rudow
- Durchgängige Aufwertung des öffentlichen Raums, insb. Fußwege nördlich Schmiedeteich
- ggf. Verlagerung Wochenmarkt (aktuell Prierosser Straße) in das Zentrum

III.4.2 Nahversorgungszentrum Rudower Straße



Das Nahversorgungszentrum Rudower Straße liegt im Norden des Prognoseraums Buckow Nord / Rudow und ist der Bezirksregion Buckow Nord zuzuordnen. Das Zentrum gliedert sich in eine größere gemischt genutzte Baufläche zwischen mehreren Wohnquartieren im Nordosten und eine weitere Fläche im Kreuzungsbereich Rudower Straße / grüner Weg auf der südwestlichen Straßenseite. Magnetbetrieb ist Edeka, ergänzt durch kleinteilige Nutzungen und niedrigpreisige Fachmärkte (Action, TEDI). Der öffentliche Raum ist durch die stark befahrene Rudower Straße geprägt, die als breite Allee ausgeführt ist und so die beiden Zentrumsteile voneinander separiert.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021*	Tendenz
Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	52.071	53.453	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	25,5	17,5	8,4
Versorgungsgebiet: Ortolanweg, Goldhähnchenweg, Vogelviertel Nord, Vogelviertel Süd (tlw.) (rd. 8.830 Einwohner)			

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage entlang der Rudower Straße zwischen Grüner Weg im Norden und Möwenweg im Süden, Ausdehnung über rd. 300 m
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen und die beiden Fachmärkte Action und TEDI geprägt
- Seit 2016 ist der Lebensmitteldiscounter Penny durch Action nachbelegt worden

Wettbewerbssituation

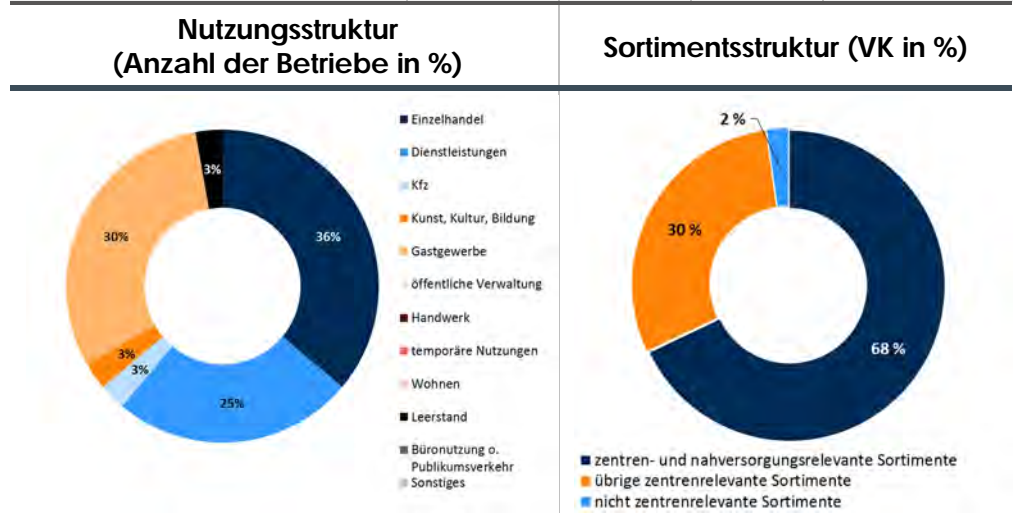
- Richtung Norden: Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Späthstraße (ca. 1,3 km Luftlinie)
- Richtung Südosten: Nahversorgungsstandort Aldi Rudower Straße (ca. 0,9 km Luftlinie)
- Richtung Süden: Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (ca. 1,3 km Luftlinie)
- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Britz-Süd (ca. 0,9 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	4	1.795	8,9	0,45
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	3	235	1,8	0,47
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	0	130	0,4	0,18
zentren- und nahversorgungsrelevant	7	2.160	11,0	0,43
Zoo-/ Heimtierbedarf	0	30	0,1	0,25
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2	80	0,3	0,46
Bekleidung	1	75	0,2	0,05
Schuhe/ Lederwaren	0	0	0,0	0,00
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	0	140	0,4	0,51
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	0	40	0,1	0,08
Sportartikel, Fahrräder, Camping	0	10	0,0	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	0	20	0,1	0,08
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	2	490	1,1	6,60
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	0	30	0,1	0,04

Neue Medien, Unterhaltungselektronik	0	0	0,0	0,00
Foto, Optik	1	35	0,4	0,50
Uhren/ Schmuck	0	0	0,0	0,00
übrige zentrenrelevant	6	950	2,8	0,16
Gartenbedarf	0	30	0,1	0,13
Baumarktsortiment i.e.S.	0	30	0,1	0,03
Teppiche	0	0	0,0	0,00
Möbel	0	0	0,0	0,00
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	0	10	0,0	0,03
nicht zentrenrelevant	0	70	0,2	0,03
Einzelhandel gesamt	13	3.180	14,0	0,27



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	Edeka
800 – 1.499 m ² VK	-
400 – 799 m ² VK	Action, TEDI
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: 1 Betrieb
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, Einrichtungszubehör, Haushaltswaren, ebenfalls prägendes Angebot bei übrigen zentrenrelevanten Sortimenten (daher erfolgt eine detaillierte Darstellung)
Entwicklung 2016 - 2021	Anzahl Betriebe: - 1 / VK: + 230 m ² Nachbelegung von Penny durch Action

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseure, Nagelstudio, Geldautomat, Arztpraxis, Facharztpraxis, Moschee, Wettbüro, Ballettstudio), Gastronomie (u. a. Imbisse, Restaurants, Bar, Eiscafé), Kfz-Werkstatt und Musikschule; Neubau / Erweiterung Vivantes Klinikum unmittelbar südlich des Zentrums

Karte 30: Nahversorgungszentrum Rudower Straße



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** aufgelockertes Zentrum mit funktionalem Schwerpunkt auf der nordöstlichen Straßenseite und kleinteiligen Nutzungen im Kreuzungsbereich
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Vollsortimenter sowie Fachmärkte Action und TEDI
- **Identifikationspunkte:** -
- **Leerstände / Brachen:** insgesamt 1 kleinteiliger Leerstand, Leerstandsquote ca. 3 %
- **Gesamteindruck:** durch stark befahrene Hauptverkehrsstraße geprägtes Zentrum, bei dem die gastronomische bzw. Freizeitfunktion verstärkt in den Vordergrund rückt. Vollsortimenter ist nicht über Fußwege angebunden, kaum Fußgängerfrequenzen und Synergieeffekte innerhalb des Zentrums

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinschließung:** über Rudower Straße (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen inkl. Kundenparken bei Edeka
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** grundsätzlich gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, eigene Radwege vorhanden; Zufahrt von Edeka ist für Pkw ausgelegt, Fußgänger müssen Fahrbahn nutzen; Fußgängerfrequenzen sehr gering und nur im Bereich der Bushaltestelle vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Bisherige Abgrenzung bleibt weitgehend bestehen; Herausnahme reiner Wohngebäude entlang der südwestlichen Rudower Straße
- Flächenpotenziale: kleinteilig im Bestand, v. a. Mindernutzungen, eingeschossige Zweckbauten

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute verkehrliche Erreichbarkeit, leistungsfähiger Magnetbetrieb Edeka
- **Schwächen:** wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Barrierewirkung der vierspurigen Hauptverkehrsstraße, Trading-Down-Effekte

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 8.800 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung von Edeka an das übrige Zentrum
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

III.4.3 Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz



Das Nahversorgungszentrum Lieselotte Berger-Platz liegt im Süden des Prognose-raums Buckow Nord / Rudow. Die Geschäfte um den modern und großzügig gestalteten Quartiersplatz im sog. Frauenviertel übernehmen eine Versorgungsfunktion für das 1996 fertiggestellte Wohnquartier und darüber hinaus.

Einwohner/ Kaufkraft/Lage/Wettbewerb			
Einwohner*	2015	2021	Tendenz
Prognose-raum Buckow Nord / Rudow	52.071	53.453	▲
Bezirk Neukölln gesamt	325.716	327.073	▲
Kaufkraft in Mio. €	zentren- und nah-versorgungsrelevant	überwiegend zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Versorgungsgebiet	24,5	16,9	8,1

Versorgungsgebiet: Frauenviertel, Waltersdorfer Chaussee Ost (tlw.) (rd. 6.387 Einwohner)

Lage, Ausdehnung, Prägung und erfolgte Entwicklung seit 2016

- Lage entlang der Lieselotte-Berger-Straße und um den Lieselotte-Berger-Platz, Ausdehnung über rd. 370 m
- Einzelhandelsangebot überwiegend durch nahversorgungsrelevante Warengruppen geprägt, ergänzt durch den Zoofachmarkt Fressnapf
- Gegenüber 2016 wird der Standort erstmalig als Nahversorgungszentrum eingestuft

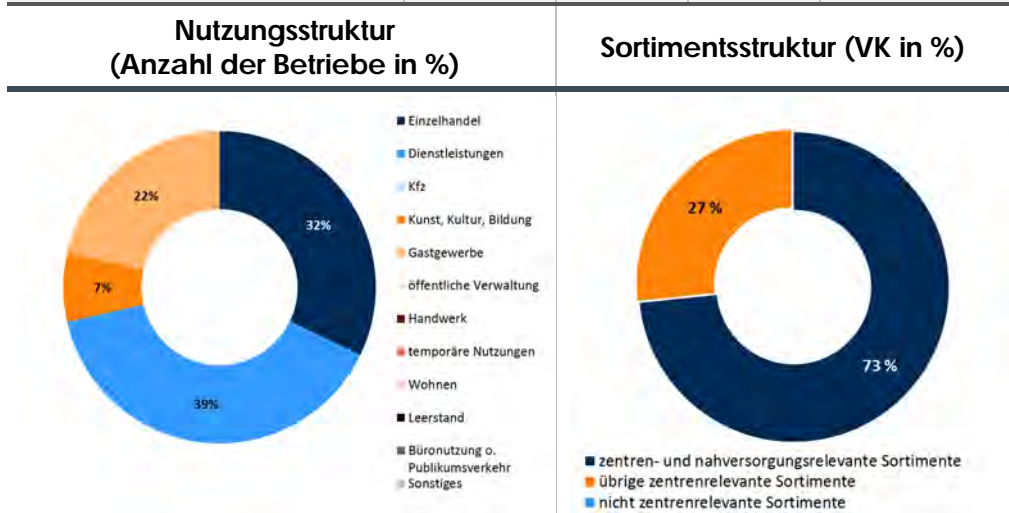
Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Ortsteilzentrum Alt-Rudow (ca. 1,5 km Luftlinie)
- Richtung Osten: E-Center Siriusstraße und Lidl Altglienicker Chaussee in Schönefeld (ca. 1,1 km Luftlinie)

* Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 bzw. zum 30.06.2021

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe Anzahl	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	4	1.315	4,7	0,25
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	1	105	0,8	0,22
Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	1	40	0,2	0,11
zentren- und nahversorgungsrelevant	6	1.460	5,7	0,23
übrige zentrenrelevant	3	530	1,1	0,06
nicht zentrenrelevant	0	0	0,0	0,00
Einzelhandel gesamt	9	1.990	6,8	0,14



Einzelhandelsstruktur

ab 1.500 m ² VK	-
800 – 1.499 m ² VK	Nahkauf (vormals Rewe)
400 – 799 m ² VK	Fressnapf, Getränke Hoffmann
200 – 399 m ² VK	-
Großflächen gesamt (> 800 m ² VK)	2021: 1 Betrieb; 2016: /
Angebotsstruktur	Angebotschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel, zoologischer Bedarf
Entwicklung 2016 - 2021	erstmalig als Nahversorgungszentrum eingestuft

Ergänzende Nutzungen (inkl. funktionsrelevante Einrichtungen)

Dienstleistungen (u. a. Friseursalon, Arztpraxen, Nagelstudio, Immobilien, Physiotherapie, Post, Fitnessstudio, Tierarztpraxis), Gastronomie (u. a. Imbisse, Restaurants, Sushi) und Bildung (Kita, Gymnasium)

Karte 31: Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz



Legende

Abgrenzung Nahversorgungszentrum

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 200 m² bis unter 400 m² VK
- unter 200 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, med. / orthopäd. Artikel
- Papier/ Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- übrige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Ⓛ Leerstand
- Dienstleistungen
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- öffentliche Verwaltung
- Sonstige Nutzungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.
- Wohnen
- 🛒 Wochenmarkt

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- **Organisationsstruktur:** Quartiersplatz mit weiteren Nutzungen entlang der Lieselotte-Berger-Straße
- **Prägende Bausteine und Nutzungen:** Ortsbildprägend ist der Quartiersplatz mit dem Frischemarkt und ergänzenden Nutzungen, Getränke- und Zoofachmarkt im weiteren Straßenverlauf
- **Identifikationspunkte:** Lieselotte-Berger-Platz
- **Leerstände / Brachen:** keine (Leerstandsquote: 0 %)
- **Gesamteindruck:** modernes, kompaktes Nahversorgungszentrum um den Quartiersplatz im Zentrum des Frauenviertels

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- **verkehrliche Haupteinschließung:** über Lieselotte-Berger-Straße, Anbindung an Waltersdorfer Chaussee (Hauptverkehrsstraße)
- **Parkmöglichkeiten:** straßenbegleitende Stellflächen und Parkplätze in Queraufstellung am Quartiersplatz und in der Elly-Heuss-Knapp-Straße
- **ÖPNV:** Anschluss an Buslinien
- **Rad- und Fußverkehr:** gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Begrenzung durch umliegende Wohngebäude
- Flächenpotenziale: nicht erkennbar

Stärken und Schwächen

- **Stärken:** gute fußläufige Erreichbarkeit, umfassendes Nahversorgungsangebot
- **Schwächen:** kaum Flächenpotenziale verfügbar

Entwicklungsziele

- Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche mit knapp 6.400 Einwohnern im unmittelbaren Nahbereich

Handlungsempfehlungen

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf

III.4.4 Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow die folgenden Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Tabelle 29). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium einer städtebaulich integrierten Lage. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte.

Tabelle 29: Nahversorgungsstandorte im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow

Standort	Anbieter (> 400 m ² VK)	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Eichenauer Weg	Rewe	> 1.500	1.516	2.702
Neuköllner Straße	Lidl	800 - 1.500	1.414	4.859
Rudower Straße	Aldi*	800 - 1.500	1.313	3.514
Rudower Straße	Penny*	< 800	1.895	4.879
Rudower Straße	Netto	800 - 1.500	1.475	3.625
Selgenauer Weg	NP Discount	< 800	2.669	4.536

Die markierten Standorte (*) erfüllen die Eingangsvoraussetzungen der städtebaulichen Integration i. S. der Bauministerkonferenz⁵⁴ und dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Lebensmittelbereich. Soweit diese Standorte weiterhin überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist eine Weiterentwicklung auch über die Schwelle der Großflächigkeit erwägbar, ohne dass zwangsläufig negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung entstehen. Zu Details eines zu vollziehenden Prüfungsprozesses vergleiche Kapitel IV.5.

III.4.5 Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow

Ferner existieren im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow Lebensmittelmärkte, die aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfüllen. Diese Standorte mit eingeschränkter fußläufiger Versorgungsfunktion stehen nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Sie sind v. a. mit dem PKW erreichbar und profitieren vom Durchgangsverkehr. Dabei handelt es sich um folgende Anbieter und Standorte:

Tabelle 30: Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow

Standort	Anbieter	Verkaufs- flächengrö- ßenklasse in m ²	Einwohner im 600m- Umgriff	Einwohner im 800m- Umgriff
Kanalstraße	Aldi	800 - 1.500	480	1.428
Stubenrauchstraße	Netto	< 800	452	1.486

⁵⁴ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017.

IV. Entwicklungsstrategie

IV.1 Evaluierung der bezirklichen Leitlinien und Entwicklungsziele 2016

Das aktuell gültige bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 basiert auf den Grundlagen 2014 / 2015. Auf dieser Basis wurde in den vergangenen Jahren die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Neukölln gesteuert und vorangetrieben. Zur Fortschreibung und Anpassung des Konzeptes 2016 ist es zunächst notwendig, zu prüfen, ob

- das aktuelle Konzept die damit verbundenen und intendierten Zielsetzungen erfüllt hat und
- die darin verankerten Instrumente wirksam waren und ob diese weiterentwickeln sind.

Die Überprüfung der 2016 als bezirkliche Leitlinien definierten Ziele erfolgte anhand quantitativer sowie qualitativer Kriterien. Die Bewertung erfolgte im Wesentlichen auf Grundlage der Auswertung einzelhandelsrelevanter Rahmendaten und deren zeitlicher Entwicklung 2016 bis 2021 für den Bezirk Neukölln (vgl. Kapitel II. 4) sowie im Rahmen der Analyse zu den Prognoseräumen (Kapitel III.).

Aufbauend auf den daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen werden die Leitlinien und die daraus abzuleitenden konzeptionellen Grundlagen weiterentwickelt (vgl. Kapitel IV. 2. – 4.) und so die künftige räumliche Einzelhandelssteuerung in Neukölln auch in Zukunft auf ein tragfähiges und handhabbares Fundament gestellt.

Im Folgenden wird auf die vier zentralen bezirklichen Leitlinien im Rahmen einer Evaluierung eingegangen⁵⁵.

IV.1.1 Leitlinie: Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur

Rein quantitativ ist eine Verkaufsflächenreduzierung im Betrachtungszeitraum um knapp 24.000 m² (um -7 %) festzuhalten. Während sich das Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit fast 7.000 m² Verkaufsflächenzuwachs (Zuwachs von 5 %) positiv entwickelt hat, ist insbesondere in den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten, Abnahme um 19.330 m² VK (-15 %) und in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Abnahme um 11.500 m² VK (-12 %) eine Verkaufsflächenreduzierung festzustellen. Der Rückgang betrifft insbesondere das Segment Möbel.

Insofern wurde das im Jahr 2016 formulierte Ziel, ein attraktives Einzelhandelsangebot und die bezirkliche Versorgungsstruktur vollumfänglich zu sichern, zunächst nicht in Summe erreicht. Allerdings ist es u. a. über kontinuierliche Modernisierungsleistungen gelungen, einen Beitrag zur Angebotssicherung und -entwicklung (z. B. Umstrukturierung Gropius Passagen, diverse Neuansiedlungen wie Boesner Künstlerbedarf, Nike, Humana, Bio Company und denn's im Hauptzentrum entlang der Karl-Marx-Straße) zu

⁵⁵ Vgl. hierzu bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 Neukölln; S. 163 – 166.

leisten und das bestehende Angebot zukunftsfähig zu positionieren. Damit konnte insbesondere auch die Wettbewerbsfähigkeit des Bezirks zu anderen Standorten in Berlin und im angrenzenden Schönefeld erhalten werden. Weitere umfassende Umstrukturierungen stehen noch an (z. B. am Standort der ehemaligen C&A- und Sinn-Leffers-Kaufhäuser an der Karl-Marx-Straße oder am GALERIA-Kaufhaus am Hermannplatz, im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg).

Ansonsten wird es darum gehen müssen, das Angebot in den bislang noch stark vertretenen Sortimenten entsprechend attraktiv zu halten. In Teilen (z. B. Möbel) wird der Bezirk nicht mehr an die früheren Versorgungsfunktionen anknüpfen können. Flächenknappheit und Konkurrenzsituation (Stichwort Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung) stehen diesem für den Handel und die Versorgungsfunktion relevanten Ziel z. T. entgegen (vgl. hierzu Kapitel IV. 1.4: Fachmarktstandorte).

Diese bezirkliche Leitlinie wird auch in Zukunft ein zentrales Element der weiteren Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neukölln bleiben.

IV.1.2 Leitlinie: Erhaltung und Stärkung der Zentren

Die städtischen Zentren (hier Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren) des Bezirks Neukölln (vgl. hierzu Kapitel III) haben unterschiedliche Entwicklungen durchlaufen. Folgende Punkte sind hinsichtlich des bisherigen Vorgehens mit hoher Steuerungswirkung herauszustellen:

- Stabile Entwicklung des Angebotes mit einer hohen Zentrenorientierung: 45 % der Gesamtverkaufsfläche im Bezirk ist auf die städtischen Zentren orientiert. Zzgl. der Kategorie der Nahversorgungszentren beläuft sich dieser Anteil auf 57 %. Die sogenannten **übrigen zentrenrelevanten Sortimente** sind sogar mit knapp 70 % bzw. inkl. der Nahversorgungszentren mit knapp 80 % in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen verortet. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit den sog. zentrenrelevanten Sortimenten. Dagegen sind die **nicht zentrenrelevanten Sortimente** mit ca. 84 % klassischerweise auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche orientiert. Die Angebotsverteilung nach Lagen ist für die vergangenen Jahre stabil bzw. nahezu unverändert.
- Als zentrale steuerungsrelevante Größe sind die **Großflächen** herauszustellen. Der Großteil der Großflächenanbieter ist auf die zentralen Lagen orientiert (49 von 88 Betriebe). Eine nahezu ausschließliche Zentrenorientierung weisen dabei die insgesamt 24 Großflächenanbieter im sog. **übrigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich** auf⁵⁶. Eine weitgehend erfolgreiche Steuerungswirkung ist auch für den Bereich der **Nahversorgung** (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) nachzuweisen: mit Ausnahme von 5 Großflächenbetrieben sind alle Anbieter in den Zentren (25 Betriebe) bzw. an städtebaulich integrierten Lagen (16 Betriebe) verortet. Dabei sind alle großflächigen Anbieter im Drogeriesegment in den zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks angesiedelt.

⁵⁶ Ausnahme: Smyth Toys Spielwaren, zwei Betriebe Tierfachmarkt Das Futterhaus sowie Bayda Haushaltswarengeschäft.

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 wird eine Fortsetzung der Entwicklungsbestrebungen empfohlen, wobei die übergeordneten Strategie- und Leitziele beizubehalten sind.

IV.1.3 Leitlinie: Gewährleistung der Nahversorgung

Für den Themenkomplex der Nahversorgung hat das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 verschiedene Zentren- und Lagetypen festgelegt (vgl. Übersicht 1) und mit unterschiedlichen Zielen und Entwicklungskorridoren hinterlegt.

Vordergründiges Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung und Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen und damit grundsätzlich auch fußläufig flächendeckenden Versorgung mit Sortimenten des Lebensmittel Einzelhandels. Diese stellen oft wichtige Magnetfunktionen auch für ergänzende Komplementärnutzungen dar (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen usw.).

Vorrangig sind diese nach wie vor in den Zentren anzusiedeln, wobei aktuell unterschiedlichen Hierarchiestufen unterschiedliche Quantitäten zugeordnet werden (vgl. v. a. auch Vorgabe u. a. StEP Zentren 2030). Ergänzend sind Nahversorger auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu erhalten und können – wo stadtverträglich und mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und dem Ziel des Erhalts eines engmaschigen Netzes fußläufig erreichbarer Nahversorger vereinbar, – ggf. auch gestärkt und weiterentwickelt werden.

Übersicht 1: Zentren- und Lagetypen Berlin-Neukölln 2016 – Fokus Nahversorgung

Zentrums- und Lagetyp	Versorgungsfunktion	Vertriebsformen der Nahversorgung	Anteil Nahrungs- und Genussmittel in %	Orientierungswert Verkaufsflächenausstattung (gesamter Einzelhandel) in m ²
zentrale Versorgungsbereiche				
Hauptzentrum	Bezirke und angrenzende Bereiche	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk; keine betriebliche Größenbegrenzung	< 20	50.000 - 100.000
Stadtteilzentrum	Bezirk bzw. Teilbereiche	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk; Betriebe mit je max. 5.000 m ² Verkaufsfläche	20 - 30	10.000 - 50.000
Ortsteilzentrum	Wohnsiedlungsbereich / Ortsteil	eingeschränkte(r) Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk; Betriebe mit je max. 2.500 m ² Verkaufsfläche	30 - 60	5.000 - 10.000

Fortsetzung nächste Seite

Nahversorgungszentrum	Wohnsiedlungsbereich / Quartier	deutlich eingeschränkte(r) Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation, 1 - 2 zentrenfunktionstragende Betriebe: große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk; Betriebe mit je max. 2.000 m² Verkaufsfläche	60 - 90	< 5.000
ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten				
Nahversorgungsstandort	umliegende Wohngebiete	strukturprägender Lebensmittelmarkt, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarf	k. A.	k. A.
Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung	teils nahe gelegene Wohngebiete ohne entsprechende nahversorgungsrelevante Angebote; deutlich über den Nahbereich hinaus	Agglomerationen mehrerer Lebensmittelmärkte	k. A.	keine Expansion zulässig

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021 auf Basis Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln 2016 i. V. mit StEP Zentren 2030, 2019

Ausdrücklich beschäftigt sich das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 mit den Zielen einer möglichst wohnortnahen und leistungsfähigen Grund- und Nahversorgung im Bezirk. Hierbei wird folgende Definition einer **funktionierenden Nahversorgung** geliefert⁵⁷:

*„Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) **so dezentral und wohnortnah** vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.“*

Hierbei wird im Wesentlichen auf die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben abgehoben. Diese sollen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht werden. Außerhalb dieser, auch an integrierten Nahversorgungsstandorten mit einem eindeutigen und gewichtigen Wohnanteil im Nahbereich, sind diese nicht vorgesehen, um für alle Beteiligten Klarheit bei der Entscheidung zu Einzelhandelsvorhaben zu vermitteln, um zur Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen beizutragen und um einer räumlichen und quantitativen Schiefelage zu Gunsten dezentraler Standorte entgegenzuwirken⁵⁸.

Folgende zentrale Entwicklungen sind hinsichtlich der Steuerungswirkungen im Bezirk Neukölln festzuhalten:

⁵⁷ Vgl. bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln, 2016, Seite 197.

⁵⁸ Vgl. bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Neukölln, 2016, Seite 197

- Mit einem Anteil von nahezu 90 % der Neuköllner Bevölkerung, die fußläufig über einen qualifizierten Grundversorger (> 400 m² VK) versorgt ist, ist eine sehr gute und nahezu flächendeckende Versorgung im Bezirk herzustellen.⁵⁹
- Mit ca. 63 % der Verkaufsfläche ist der Großteil des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen verortet – mit steigender Tendenz (2016: 62 %).
- Das Ziel „so dezentral und wohnortnah wie möglich⁶⁰“, wird mit einer hohen Standortorientierung der großflächigen Nahversorgungsbetriebe auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unterstrichen. Somit ist eine angestrebte, flächendeckende und fußläufig erreichbare Nahversorgung gewährleistet. Klassische nicht-integrierte Gewerbegebietslagen verfügen dabei nur über eine geringe Bedeutung (5 Betriebe). Dies unterstreicht die erfolgreiche Steuerungswirkung in der Nahversorgung: Mit einem Anteil von knapp 80 % der seit 2016 erfolgten Verkaufsflächenentwicklung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, entfiel der Großteil auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Im Fazit ist hinsichtlich der Evaluierung und als Input der weiteren Steuerungsregelungen die bisherige Stringenz, wonach eine großflächige Entwicklung eines Nahversorgungsbetriebes außerhalb der Zentren im Bezirk nicht ermöglicht werden sollte, für städtebaulich sinnvolle Standorte dauerhaft zu hinterfragen. Weiterhin gilt dabei, dass insbesondere großflächige Nahversorger als Ankernutzungen und Frequenzbringer für den künftigen Fortbestand der Zentrenbereiche dringend notwendig und sogar umso mehr in diese Zentrenbereiche zu lenken sind, als es dort teilweise zum Wegfall von aperiodischen Angeboten gekommen ist und noch kommen wird. Weiterhin gilt daher, dass für die Fläche nicht eine mit den zentralen Versorgungsbereichen ebenbürtige Sortimentsqualität und Flächendimensionierung anzustreben ist und der Hauptaspekt in der Fläche der der möglichst umfassenden fußläufigen Erreichbarkeit ist. Gewerbegebiets- bzw. nicht integrierte Sondergebietsstandorte sind weiterhin maximal auf den Bestandsschutz zu begrenzen.

IV.1.4 Leitlinie: Fachmarktstandorte

Im aktuellen bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 sind die bestehenden Fachmarktstandorte i. S. einer funktionalen

„Arbeitsteilung auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiterzuentwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss [...]“⁶¹

Ausgehend vom damals noch eigenständigen Fachmarktstandortkonzept Berlin⁶² wurden 2016 für Fachmarktstandorte unterschiedlicher Kategorien unterschiedliche Ziele definiert. Diese haben sich hinsichtlich einer Evaluierung wie folgt entwickelt:

⁵⁹ Vergleichswerte zu 2016 liegen nicht vor.

⁶⁰ Vgl. bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Neukölln, 2016, Seite 197

⁶¹ Vgl. hierzu bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016, S. 164 f.

⁶² Mittlerweile eingebunden in das STEP Zentren 2030, 2019.

- Insgesamt ist ein deutlicher Rückgang der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente mit knapp – 11.500 m² festzuhalten.
- Die hierfür vorgesehenen Fachmarktstandorte durchliefen eine sehr unterschiedliche Entwicklung:
 - Die Einzelhandelsbedeutung der Fachmarkttagglomeration Grenzaallee / Naumburger Straße ist seit Jahren rückläufig (Schließung Skonto, Umwidmung Möbel Boss zu Erkan); hier ist perspektivisch die Auflösung als Fachmarktstandort zu empfehlen.
 - Auch der übergeordnete Fachmarktstandort Mohriner Allee ist mit nur noch ca. 4.500 m² VK in seiner Handelsbedeutung ebenfalls rückläufig. Die Auflösung wird empfohlen.
 - Last but not least haben sich die beiden Fachmarktstandorte „übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße“ und „bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm“ gut bzw. stabil entwickelt und erfüllen bis heute die ihnen zugedachte Funktion.

IV.1.5 Leitlinie: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 weist darauf hin, dass rechtmäßig bestehende Betriebe Bestandsschutz haben und genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, nach den gleichen Regeln zu beurteilen sind wie Neuansiedlungen. Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

Diese bezirkliche Leitlinie hat nach wie vor allgemeine Gültigkeit und wird beibehalten.

IV.1.6 Leitlinie: Einbindung in das städtebauliche Umfeld

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 formuliert Anforderungen an die Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Die städtebauliche und gestalterische Komponente nimmt im Hinblick auf die Qualifizierung sowohl bestehender als auch zu entwickelnder Standorte einen zunehmenden Stellenwert ein und sollte als Prüfaspekt bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben im Besonderen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht nur innerhalb, sondern vor allem auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Dies ist auch ein wesentlicher Prüfmaßstab im Rahmen des StEPs Zentren 2030, daher wird diese Leitlinie beibehalten.

IV.1.7 Leitlinie: Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt im Bezirk eine gemeinschaftlich getragene Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung dar. Durch konsequente Umsetzung der Ziele Leitlinien und Grundsätze wird Planungs- und Investitionssicherheit für diejenigen, die investieren oder Einzelhandelsprojekte entwickeln und betreiben (wollen) geboten.

Diese bezirkliche Leitlinie hat nach wie vor Gültigkeit und wird beibehalten.

IV.1.8 Fazit der Evaluierung und Folgerungen für die Fortschreibung

Bei einer Gegenüberstellung der heutigen Einzelhandelssituation mit den Zielsetzungen des bestehenden bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 wird deutlich, dass die damals formulierten Entwicklungsziele und -strategien bezogen auf die unterschiedlichen Standortlagen in großen Teilen erfolgreich und gut gegriffen haben:

- Die zentralen Versorgungsbereiche konnten im Wesentlichen ihre Versorgungsfunktion insbesondere im Vergleich zu den dezentralen Standorten weiter behaupten. Die Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels erfolgte in den für die Zentrenentwicklung besonders relevanten sog. übrigen zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die Zentren.
- Insbesondere die Entwicklung der in 2016 definierten Nahversorgungszentren zeigt, dass die hohe Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel einer stärkeren Fokussierung auf starke Standorte bedarf. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, welche integrierten Standorte außerhalb der vordefinierten zentralen Versorgungsbereiche (hier auch: Nahversorgungszentren) sich ggf. als geeignet und verträglich erweisen, für großflächigen Einzelhandel weiter qualifiziert zu werden. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die Bevölkerungsdynamik für die kommenden Jahre hingewiesen, die sich in den Ortsteilen des Bezirks in unterschiedlichem Maße niederschlägt. Priorität dabei muss weiter der Schutz des Bestands und der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und danach die möglichst flächendeckend fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsgütern haben – wobei Sortiments- oder Flächenbeschränkungen in der Fläche vom Grundsatz nicht problematisch sind und das Konsumverhalten auf die priorisierten zentralen Versorgungsbereiche lenken können.
- Die strategische Weiterentwicklung der Fachmarktstandorte mit eigenen Schwerpunkten ist nur in Teilen gelungen. Aufgrund der hohen Flächenkonkurrenzen und des hohen Flächendrucks aus anderen Bereichen (hier insbesondere Wohnen und klassisches Gewerbe) wird auch weiterhin dazu beitragen, dass die flächenextensiven Nutzungen anderen Nutzung zugeführt werden (müssen). Dies sollte insbesondere durch eine perspektivische Zurücknahme der Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumburger Straße und des übergeordneten Fachmarktstandortes Mohriner Allee erfolgen.
- Weitere Leitlinien, die sich bewährt haben bzw. weiterhin gültig sind, werden in die Fortschreibung übernommen.

Zur künftigen konzeptionellen und räumlichen Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Neukölln stellt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den maßgeblichen Orientierungsrahmen dar. Hierzu werden zunächst die bereits bestehenden Steuerungsgrundsätze⁶³ – wo möglich und nötig – herausgearbeitet bzw. fortgeschrieben. Diese dienen als Grundlage auch künftiger Handlungsstrategien.

⁶³ Insbesondere Stichworte StEP Zentren 2030, rechtliche Rahmenbedingungen.

IV.2 Ziele und Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Neukölln 2023

IV.2.1 Übergeordnete Zielaussagen

Die bereits 2016 formulierten Ziele, Leitlinien und Grundsätze, die sich aus den übergeordneten Planwerken der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung ergeben, können gemäß aller fortgeschriebenen Pläne (vgl. hierzu insbesondere Kapitel I. 2.) auch für 2023 wie folgt bestätigt bzw. ergänzt werden:

- **Beachtung der hierarchisch gestuften Zentrentypen.** In Abhängigkeit von ihrer Versorgungsfunktion sind die Zentrentypen hierarchisch gegliedert. Für Berlin-Neukölln sind dabei Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren relevant. Das Einzelhandels- und Nutzungsangebot ist unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe zu entwickeln. Dabei sollte nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel in den Zentren unter Berücksichtigung der Steuerungsgrundsätze entwickelt werden.
- **Stärkung und Aufwertung der planerisch festgelegten und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.** Sie sind die Zentren des urbanen Lebens. Wesentliche Merkmale sind die Dichte und die Vielfalt des Einzelhandels- und gastronomischen, kulturellen sowie kommunalen Nutzungsangebotes. Diese sind unter Berücksichtigung der Eigenart der städtischen Zentren zu stärken.
- **Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren.** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls vorrangig in die Zentren oder an Komplementärstandorte (Fachmarkttagglomerationen, übergeordnete Fachmarktstandorte oder bezirkliche Fachmarktstandorte) zu lenken. Die Sortimentsliste ist dabei durch die AV Zentren und Einzelhandel für Gesamtberlin vorgegeben und auch in Neukölln umzusetzen.
- **Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung.** Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll im Rahmen des hierarchisch gegliederten Zentrensystems der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt werden. Neben den städtischen Zentren legt der Bezirk im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hierzu ergänzende Nahversorgungszentren fest. Darüber hinaus ergänzen weitere, städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Nahversorgungsstandorte die Zentrenstruktur und gewährleisten eine weitreichende Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln. Städtebaulich nicht integrierte Lagen (sog. Gewerbegebietsstandorte, im vorliegenden Konzept als Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung definiert) sollten hingegen nicht mehr weiterentwickelt werden.
- **Sicherung urbaner Qualitäten bei allen Neuansiedlungen innerhalb und außerhalb der Zentren.** Bei Einzelhandelsansiedlungen sollte die städtebauliche und architektonische Qualität als Bewertungskriterium besonders in den Fokus genommen werden. Vorhandene städtebauliche Qualitäten und Einzelhandelsangebote sind zu sichern und soweit erforderlich zu verbessern.

Diese Zielaussagen und Leitlinien sind nach wie vor bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und -erweiterungen) zu beachten. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden. Die Ziele sind nach wie vor auf die gesamte Standortstruktur gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu übertragen.

IV.2.2 Bezirkliche Leitlinien

Die in 2.1 formulierten übergeordneten Zielaussagen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln weiterhin so auszufüllen und zu entwickeln, dass sie auf der Ebene der bezirklichen Zuständigkeiten in Politik und Verwaltung umgesetzt werden können.

Die bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte haben die im StEP Zentren 2030 festgelegten Aussagen insbesondere um folgende Punkte zu ergänzen und liegen daher in der Verantwortung der Bezirke (vgl. hierzu Kapitel I. 2.2.4):

- Aussagen zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung (hier insbesondere über Festlegung und räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren als Ergänzung der städtischen Zentren, Strategie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer bedarfsgerechten Nahversorgung).
- Räumliche Konkretisierung der städtischen Zentren und Aussagen zur qualitativen Profilierung und Stärkung.
- Aussagen und Ergänzungen zu Fachmarktstandorten im Bezirk, ggf. weitere Ausweisung bzw. Zurücknahme.

In Verbindung mit der in Kapitel IV. 1. vorgenommenen Evaluierung der bestehenden bezirklichen Leitlinien und Entwicklungsziele 2016 werden diese wie folgt bestätigt und in einzelnen Punkten fortgeschrieben. Diese erhalten ihre Konkretisierung durch die übrigen konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (insbesondere Standortstruktur und -konzept; Kapitel IV. 3. und 4.).

- **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur**
Das Ziel, ein vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, bleibt bestehen. Das Angebot soll der Versorgungsfunktion des Bezirks und innerhalb Berlins und auch darüber hinaus gerecht werden.
Von grundlegender Relevanz ist dabei die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten zur Entwicklung von Standorten sowie zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere des großflächigen, raumbedeutsames Einzelhandels.
- **Erhaltung und Stärkung der Zentren**
Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche gerichtet werden. Diese Standorte genießen oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des Bezirks Neukölln. Sie sind als städtebaulich attraktive zentrale Versorgungsbereiche, ihrer Versorgungsfunktion entsprechend, zu sichern und zu stärken. Neben dem Einzelhandel zeichnen sie sich durch ihre Multifunktionalität aus.
Raumbedeutsame, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit deutlich über den Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereichen sollen grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel (vgl. v. a. Kapitel I.2 bzw. II. 4.3.1) wird es immer wichtiger die Multifunktionalität der städtischen Zentren weiter zu stärken. Fördermittel und Investitionen sind weiter auf die Zentren zu konzentrieren und Entwicklungsstrategien (z.B. im Rahmen eines BID, Geschäftsstraßenmanagement) zu vertiefen und umzusetzen.

— Gewährleistung der Nahversorgung

Eine wohnort- und verbrauchernahe und damit weitgehend flächendeckende Versorgung ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil des fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeptes, sondern liefert langfristig einen bedeutsamen Beitrag zum Thema Klimaschutz und der Verkehrsvermeidung.

Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen).

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln. Hier stehen neben den städtischen Zentren (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteilzentren) insbesondere die fortgeschriebenen Nahversorgungszentren in Neukölln zur Verfügung. Eine wichtige Ergänzung sollen ebenfalls traditionell die sog. Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage erfahren - wenn diese bestimmten Anforderungen genügen, kann hier ggf. auch eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² verträglich und umsetzbar sein – an städtebaulich verträglichen und versorgungsstrukturell sinnvollen Orten.

— Fachmarktstandorte

Die bestehenden Fachmarktstandorte leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im Gesamtbezirk und stellen damit eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten dar.

I. S. einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb eines planerisch bestätigten Fachmarktstandortes ist nicht vereinbar mit den städtebaulichen Zielvorstellungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies gilt auch für Nahversorger.

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen (EpB). Da diese Betriebe oftmals

nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

— **Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen**

Fortgeführt werden ebenfalls die Leitlinien zum Bestandsschutz. Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen. Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

— **Einbindung in das städtebauliche Umfeld**

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

Großflächige Vorhaben außerhalb der Zentren sollen eine eigene städtebauliche Identität entwickeln. Wichtige stadträumliche Zusammenhänge, Wege-, Grün- und Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen und Nahtstellen zur städtischen oder landschaftlichen Umgebung so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung vermieden wird. Unterschiedliche Investitionseinheiten an einem Standort sollen in ihrer Lage, ihren Eingängen und ihrer Baukörperdisposition aufeinander bezogen werden. Parkplätze sind zu begrünen und gegenüber der Umgebung abzuschirmen.

Die städtebauliche und gestalterische Komponente nimmt im Hinblick auf die Qualifizierung sowohl bestehender als auch zu entwickelnder Standorte einen zunehmenden Stellenwert ein und sollte als Prüfungsaspekt bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben im Besonderen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht nur innerhalb, sondern vor allem auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dies ist auch ein wesentlicher Prüfmaßstab im Rahmen des StEPs Zentren 2030.

— **Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten**

Auch weiterhin stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Bezirk Neukölln eine gemeinschaftlich getragene Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung dar. Durch konsequente Umsetzung der Ziele Leitlinien und Grundsätze wird Planungs- und Investitionssicherheit für diejenigen, die investieren oder Einzelhandelsprojekte entwickeln und betreiben (wollen) geboten. Gleichzeitig sichert ein konsequentes Vorgehen öffentliche Investitionen insbesondere in den Zentren ab.

IV.3 Zentren- und Standortstruktur

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 festgelegte Standortstruktur wurde in der voranstehenden Analyse (vgl. hierzu Kapitel II. und insbesondere Kapitel III.) in Verbindung mit bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft und fortgeschrieben. Dabei wird das bestehende Standortstrukturmodell leicht modifiziert.

Die Standortstruktur in Neukölln (vgl. Abbildung 14) wird beibehalten und besteht aus folgenden Kernelementen:

- **Zentrale Versorgungsbereiche** in einem vierstufigen System (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- **ergänzende Standorte der Nahversorgung**, bestehend aus den Nahversorgungsstandorten (integrierte Lagen sowie sogenannte „Untersuchungsstandorte für Großflächigkeit (planungsrechtlich)“, siehe auch Kap. IV 3.2) und den Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung (nicht integrierte Standorte),
- **Fachmarktstandorte**, bestehend aus den übergeordneten und bezirklichen Fachmarktstandorten, sowie
- weitere Wohnsiedlungsbereiche und sonstige solitäre Standorte

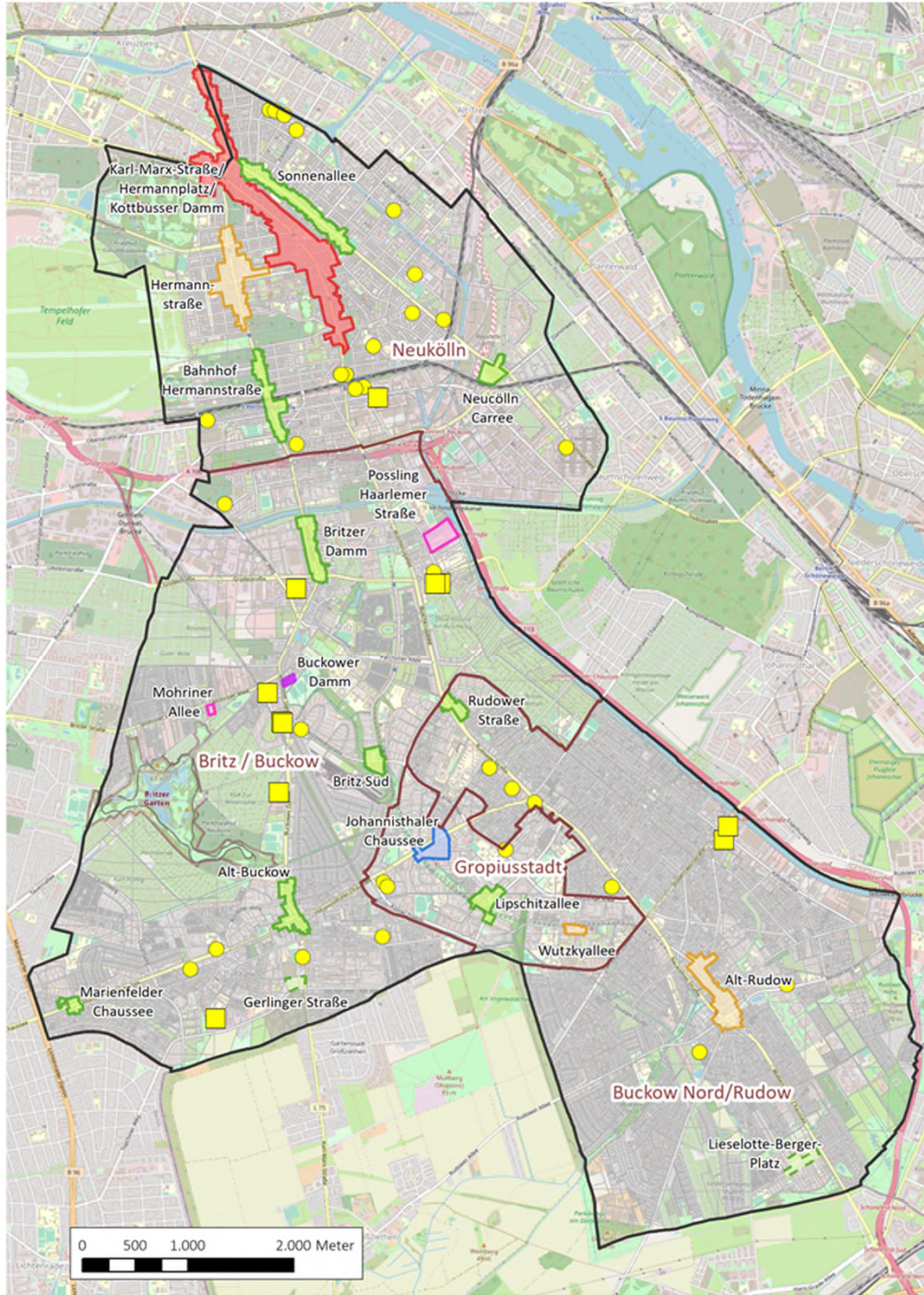
Die räumliche Verteilung bzw. die fortgeschriebene Standortstruktur ist in Karte 32 dargestellt.

Im Einzelnen wird auf die relevanten Standorttypen eingegangen. Die zentralen Elemente und deren Herleitung werden in Kapitel III. dargelegt (insbesondere Begründung zur Festlegung, räumlichen Abgrenzung, Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen), so dass im Folgenden nicht mehr dezidiert auf die einzelnen Lagen einzugehen ist.

Abbildung 14: Standortstrukturmodell

	zentraler Versorgungsbereich	Versorgungsfunktion	Sortimentschwerpunkt	Beschreibung	Standort / Lage
Hauptzentrum	ja	Bezirk und angrenzende Bereiche	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche	Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
Stadtteilzentrum	ja	Bezirk oder Stadtteil	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	Johannisthaler Chaussee
Ortsteilzentrum	ja	Wohnsiedlungsbereich / Ortsteil	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	Hermannstraße, Alt-Rudow, Wutzkyallee
Nahversorgungszentrum	ja	Wohnsiedlungsbereich / Quartier	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente		Alt-Buckow, Bahnhof Hermannstraße, Britz Süd, Britzer Damm, Gerlinger Straße, Lipschitzallee, Lieselotte-Berger-Platz, Marienfelder Chaussee, Neucölln Carree, Rudower Straße, Sonnenallee
Nahversorgungsstandort	nein	Quartier	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	städtebaulich integrierte Standorte mit einem nahversorgungsrelevanten Solitärbetrieb	Beispiele: Maybachufer 38, Kiehlufer 75, Sonnenallee 192, Glasower Straße 42, Silbersteinstraße 146 (nicht abschließend)
Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung	nein	nachgeordnet / diffus	vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente	autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte/Lagen	Beispiele: Späthstraße 12, Kanalstraße 8
Fachmarktstandort	nein	gesamstädtisch und Bezirk	Nicht zentrenrelevante Sortimente	autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte/Lagen	Übergeordneter Fachmarktstandort (Haarlemer Straße) Bezirklicher Fachmarktstandort (Buckower Damm)
weitere Bereiche	Nein	nachgeordnet diffus	nicht erkennbar	WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK-Gebiete gem. BauNVO	Beispiele: Spätis Braunschweiger Straße 1, Treptower Straße 12
sonstige solitäre Standorte	Nein	nachgeordnet diffus	nicht erkennbar	WR-, GE, SO- (ohne EZH) Gebiete gem. BauNVO sowie nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34 Abs. 1 BauGB)	Beispiele: Gradestraße 100 (Hornbach)

Karte 32: Zentren- und Standortstruktur – Konzept 2022



Legende

Standortkategorien

- | | |
|--|---|
| ■ Hauptzentrum | ● Nahversorgungsstandort |
| ■ Stadtteilzentrum | ■ Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung |
| ■ Ortsteilzentrum | |
| ■ Nahversorgungszentrum | |
| ■ bezirklicher Fachmarktstandort | |
| ■ übergeordneter Fachmarktstandort | |

IV.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die vier Zentrentypen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsbesatzes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgaben. Die Neuköllner Zentren wurden in Kapitel III bereits mit ihren Angebotsmischungen beschrieben, den verschiedenen Zentrenhierarchiestufen zugeordnet und räumlich abgegrenzt. Ebenfalls wurden vorhandene Stärken und Schwächen bewertet sowie Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen formuliert. In Tabelle 31 sind die Veränderungen zum Konzept 2016 einerseits sowie der Abgleich mit der Einordnung gemäß StEP 2030 im Überblick dargestellt.

Übersicht 2: Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen

	Hauptzentrum (HZ)	Stadtteilzentrum (STZ)	Ortsteilzentrum (OTS)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Versorgungssituation	Bezirk und angrenzende Bereiche	Bezirk bzw. Teilbereiche	Wohnsiedlungsbereich / Ortsteil	Wohnsiedlungsbereich / Quartier
Öffentliche Einrichtungen	Bezirksrathaus, Wirtschaftsverbände, Bildungseinrichtungen	Bezirksrathaus, Krankenhaus, Bildungseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen
kulturelles Angebot	Kleinkunstabühnen, Bibliothek, Theater, Konzertsaal, Museum	Kleinkunstabühnen, Bibliothek, Theater, Konzertsaal, Museum	kaum vorhanden	kaum vorhanden
Dienstleistungsangebot	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	mehrere Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern
Gastronomieangebot	Hotel, Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros	Restaurants, Cafés, Bistros	Restaurant, ergänzendes Angebot	ergänzendes Angebot
Branchenmix Einzelhandel	vollständiger, zentrenrelevanter Branchenmix Anteil Nahrungsmittel < 20 %, Anteil Bekleidung 30 – 40 %, hoher Filialistenanteil, Angebot an Luxusgütern	zentrenrelevanter Branchenmix Anteil Nahrungsmittel 20 – 30 %, Anteil Bekleidung 20 – 30 %	überwiegend Nahversorgung Anteil Nahrungsmittel 30 – 60 %, Anteil Bekleidung < 30 %	nur Nahversorgung Anteil Nahrungsmittel 60 -90 %, Anteil Bekleidung < 20 %

Fortsetzung nächste Seite

	Hauptzentrum (HZ)	Stadtteilzentrum (STZ)	Ortsteilzentrum (OTZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Einzelhandelsvertriebsformen inkl. Nahversorgung	alle Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. Einkaufszentren (> 20.000 m ² VK), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fach Einzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. Einkaufszentren (< 20.000 m ² VK), Einkaufspassagen, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte, Fach Einzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinere Fachgeschäfte	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinere Fachgeschäfte
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau, Angebot für verschiedene Zielgruppen	niedriges und mittleres Angebotsniveau	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau, geringe Sortiments-tiefe, Sortiments-lücken	deutlich nahver-sorgungsorien-tiert, Sortiments-lücken
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder			
Aufenthaltsqualität	gut gestaltete Straßenräume und Platzbereiche mit hoher Anziehungskraft, hohe Verweildauer von Passanten und Passantinnen	gestaltete Straßenräume und evtl. Platzbereiche, durchschnittliche bis hohe Verweildauer von Passanten und Passantinnen	gestaltete Straßenräume und evtl. Platzbereiche, durchschnittliche Verweildauer von Passanten und Passantinnen	gestaltete Straßenräume und evtl. Platzbereiche
Einbindung in Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bedeutendsten in Hauptverkehrsstraßen oder durch solche gut erreichbar	Lage teils abseits der Hauptverkehrsstraßen oder an Erschließungsachsen der Wohngebiete	gut erreichbar über Wohnsammelstraßen
öffentliche Verkehrsmittel	regionaler Bahnanschluss, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Buslinien	S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Buslinien	z. T. alternativ Anschluss an S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn oder Buslinien	z. T. nur mit dem Bus erreichbar, teils Anschluss an S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn
Orientierungswert zur Verkaufsflächenausstattung	50.000 bis 100.000 m ²	10.000 bis 50.000 m ²	5.000 bis 10.000 m ²	< 5.000 m ²

Quelle: Auszug StEP Zentren 2030; i. V. mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016; Fortentwicklung 2022

Tabelle 31: Zentrale Versorgungsbereiche 2022 – Veränderungen zu 2016, Abgleich StEP 2030

Zentren 2016	Zentren StEP 2030	Vorschlag 2022
Neukölln		
HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	HZ Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
OTZ Hermannstraße	OTZ Hermannstraße	OTZ Hermannstraße
NVZ Sonnenallee	nn	NVZ Sonnenallee
NVZ Bahnhof Hermannstraße	nn	NVZ Bahnhof Hermannstraße
NVZ Neucölln Carrée	nn	NVZ Neucölln Carrée
Britz / Buckow		
NVZ Britz Süd	nn	NVZ Britz Süd
NVZ Marienfelder Chaussee	nn	NVZ Marienfelder Chaussee
NVZ Alt-Buckow	nn	NVZ Alt-Buckow
NVZ Britzer Damm	nn	NVZ Britzer Damm
Gropiusstadt		
STZ Johannisthaler Chaussee	STZ Johannisthaler Chaussee	STZ Johannisthaler Chaussee
OTZ Wutzkyallee	OTZ Wutzkyallee	OTZ Wutzkyallee
NVZ Lipschitzallee	nn	NVZ Lipschitzallee
Buckow Nord / Rudow		
OTZ Alt-Rudow	OTZ Alt-Rudow	OTZ Alt-Rudow
NVZ Rudower Straße	nn	NVZ Rudower Straße
---	nn	NVZ Lieselotte-Berger-Platz

--- in 2016 noch keine Festlegung; nn = kein Ausweis von NVZ auf Senatsebene

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln 2016, StEP Zentren 2030, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023

IV.3.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Die Nahversorgung wird insbesondere für die Zentren zunehmend ein wichtiger Baustein für die Weiterentwicklung und Stabilisierung darstellen. Ergänzend spielen insbesondere die **Nahversorgungsstandorte**, die eine städtebauliche Integration aufweisen, jedoch insbesondere aufgrund des funktionalen Gewichtes keine städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereiche ausbilden können, eine wichtige Rolle bei der wohnortnahen Versorgung. Ergänzt werden die Nahversorgungsstandorte durch städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte, die jedoch eine gewisse Nahversorgungsfunktion für Wohnsiedlungsbereiche erfüllen, in denen es im Umfeld keine entsprechenden Angebote gibt.

I. S. einer Weiterentwicklung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung ist neben einer Bestandssicherung und adäquaten Weiterentwicklung insbesondere von Nahversorgungsangeboten an städtebaulich verträglichen und integrierten Standorten auch eine Weiterentwicklung der Nahversorgung an heute noch nicht erschlossenen Standorten einzubeziehen. Neben den heute noch unversorgten Bereichen ist ein Augenmerk auf die Bereiche zu legen, in denen aktuell ein nennenswerter Entwicklungsschub zu erwarten ist. Neue Standorte können dabei ausnahmsweise auch in die Großflächigkeit hinein entwickelt werden, wenn sie einigen Anforderungen genügen, beispielsweise der verbrauchernahen Versorgung dienen und negative Effekte auf bestehende Zentren, aber auch auf gewachsene Nahversorgungslagen auszuschließen sind. Eine umfassende Darstellung hierzu findet sich im Leitfaden der Bauministerkonferenz

zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.⁶⁴

Das Ergebnis der Prüfung der Bestandsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der Einstufung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist folgender Tabelle 32 zu entnehmen. Insoweit hier ein Nahversorger als Untersuchungsstandort vorbewertet wird, bedeutet das, dass dieser Nahversorger vorbehaltlich der Absicherung dieser Voreinschätzung durch eine vertiefende gutachterliche Untersuchung für eine mögliche Flächenerweiterung „nominiert“ ist. Die dieser Zusammenschau zugrundeliegende Auswertung ist diesem Gutachten als Anhang beigefügt.

Tabelle 32: Nahversorger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Adresse	Betriebsname	VK in m ² 2023	Einstufung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln	
			Lage 2016	Lage 2023
Buckower Damm 106	NG- Markt	< 800	k. A.	SO NV
Buckower Damm 268	Netto	< 800	integriert	integrierte Lage
Buckower Damm 50	Aldi	< 800	k. A.	SO NV
Buckower Damm 50	Rewe	800 – 1.500	k. A.	SO NV
Eichenauer Weg 61	Rewe	> 1.500	integriert	integrierte Lage
Fritz-Erler-Allee 93	Aima Familien Supermarkt	< 800	integriert	integrierte Lage
Gerlinger Straße 4	Edeka Fromm	< 800	integriert	integrierte Lage
Glasower Straße 42	Lidl	800 – 1.500	integriert	Untersuchungsstandort
Gutschmidtstraße 101	Lidl	800 – 1.500	integriert	integrierte Lage
Johannisthaler Chaussee 365	Edeka Johannistaler	> 1.500	integriert	integrierte Lage
Kanalstraße 8	Aldi	800 – 1.500	SO NV	SO NV
Kiehlufer 75	Nahkauf Michael Lind	800 – 1.500	integriert	Untersuchungsstandort
Kölner Damm 74	Netto	< 800	integriert	integrierte Lage
Lahnstraße 61	Lidl	800 – 1.500	k. A.	SO NV
Liberdastraße 5	Aldi	< 800	integriert	Untersuchungsstandort
Marienfelder Chaussee 29	Aldi	< 800	integriert	Untersuchungsstandort
Marienfelder Chaussee 6	Penny	< 800	integriert	integrierte Lage
Maybachufer 32	Lidl	< 800	integriert	Untersuchungsstandort
Maybachufer 38	Edeka Lorenz	< 800	integriert	Untersuchungsstandort
Mohriner Allee 21	Norma	< 800	k. A.	SO NV
Neuköllner Straße 236	Lidl	800 – 1.500	integriert	integrierte Lage

Fortsetzung nächste Seite

⁶⁴ Vgl. dazu auch die Ausführungen zur Städtebaulichen Atypik als Grundvoraussetzung.

Adresse	Betriebsname	VK in m ² 2023	Einstufung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln	
			Lage 2016	Lage 2023*
Niemetzstraße 47	Izi 36	< 800	k. A.	SO NV
Pannierstraße 37	Edeka Vau- pel	< 800	integriert	Untersuchungs- standort
Richardstraße 52	Penny	< 800	k. A.	Untersuchungs- standort
Rudower Straße 116	Aldi	800 – 1.500	integriert	Untersuchungs- standort
Rudower Straße 136	Penny	< 800	k. A.	Untersuchungs- standort
Rudower Straße 84	Netto	< 800	k. A.	integrierte Lage
Selgenauer Weg 18	NP Discount	< 800	integriert	integrierte Lage
Silbersteinstraße 146	Aldi	< 800	integriert	Untersuchungs- standort
Sonnenallee 192	Lidl	800 – 1.500	integriert	Untersuchungs- standort
Sonnenallee 215	Netto	< 800	integriert	integrierte Lage
Sonnenallee 328	nah & gut	< 800	integriert	Untersuchungs- standort
Späthstraße 12	Netto	< 800	SO NV	SO NV
Späthstraße 14	Aldi	< 800	SO NV	SO NV
Späthstraße 162	Lidl	800 – 1.500	SO NV	SO NV
Stubenrauchstraße 97	Netto	< 800	SO NV	SO NV
Tempelhofer Weg 11	Rewe	800 – 1.500	integriert	SO NV
Tempelhofer Weg 91	Netto	< 800	k. A.	SO NV
Thiemannstraße 9	Rewe	> 1.500	integriert	Untersuchungs- standort
Warmensteinacher Straße 57	Lidl	800 – 1.500	k. A.	SO NV
Wildhüterweg 44	Rewe	> 1.500	integriert	Untersuchungs- standort

- * SO NV = Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung, Ziel: Nur Bestandschutz
integrierte Lage = Sicherung der Nahversorgung, bis maximal zur Großflächigkeit, aber auch nur, insoweit der Nahversorger im planungsrechtlichen Sinne der lokalen Gebietsversorgung dient
Untersuchungsstandort = potenziell besondere Versorgungsbedeutung außerhalb ZVB, ggf., auch abhängig von gutachterlicher Untersuchung, Entwicklungsmöglichkeit in die Großflächigkeit überprüfen

Quelle: GMA-Darstellung, siehe Anlage

IV.3.3 Fachmarktstandorte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Im Rahmen des STEP Zentren 2030 wurde das Fachmarktkonzept Berlin entsprechend eingebunden. Die darin formulierten Standort- und Steuerungsanforderungen wurden im Wesentlichen übernommen. Dabei werden grundsätzlich drei Fachmarkttypen unterschieden:

- gesamtstädtische Fachmarkttagglomeration: > 15.000 m² VK
- übergeordnete Fachmarktstandorte: > 8.000 m² VK
- bezirkliche Fachmarktstandorte: bis zu 8.000 m² VK.

Während der erste Fachmarkttyp auf Senatsebene ausgewiesen wird, besteht für die Bezirke auf Ebene der übergeordneten und bezirklichen Fachmarktstandorte eine eigenständige Festlegungsmöglichkeit. Die übergeordneten Fachmarktstandorte werden von den Bezirken vorschlagen und in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung unter Berücksichtigung des StEP Zentren festgelegt.

Wie bereits in Kapitel III. herausgearbeitet, ergeben sich für die Festlegung der Fachmarktstandorte in Neukölln 2023 folgende Anpassungen:

- Auflösung der **Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumberger Straße**; seit Jahren ist dieser Bereich einzelhandelsbezogen rückläufig. In der Folge werden drei Flächen durch handelsfremde Nutzungen überplant. Perspektivisch ist eine Konzentration von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an diesem Standort nicht mehr möglich und aufgrund von hohen Flächenkonkurrenzen (v. a. Wohnen und Gewerbe) auch nicht mehr Ziel des Bezirks Neukölln. Der Rahmenplan für diesen Bereich sieht eine Weiterentwicklung außerhalb des Einzelhandels vor.
- Weiterhin entfällt der ebenfalls als **übergeordneter Fachmarktstandort** auf Senatsebene festgelegte Bereich an der **Mohriner Allee**. Nach der Schließung des Gartencenters Deutscher ist die Ausstattung weiterhin rückläufig und bestätigt die bereits im Jahr 2016 festgehaltene eingeschränkte Versorgungsfunktion dieses Bereiches. Konsequenterweise wurde dieser Standort bereits 2016 als „atypischer übergeordneter Fachmarktstandort“ festgelegt. Der Bezirk treibt hier seit längerem die notwendige Wohnbauentwicklung voran.
- Dagegen bleiben die beiden **Fachmarktstandorte Haarlemer Straße** (übergeordneter Fachmarktstandort) bzw. **Buckower Damm** (bezirklicher Fachmarktstandort) auch weiterhin im Standortsystem bestehen.
- Der Standort des Hornbach Bau- und Gartenmarktes als größter Anbieter in diesem Segment an der **Gradestraße** ist als EpB-Gebiet belegt und eingeordnet und dient demnach ausschließlich der Entwicklung im Produktions- bzw. gewerblich geprägten Segment. Eine Einordnung des Standortes als Fachmarktstandort ist daher weder sinnvoll noch gewünscht.

Standorte, die die definierten Anforderungen und Ausweisung an Fachmarktstandorte nicht erfüllen (z. B. Hornbach, Gradestraße) genießen Bestandsschutz. Im konkreten Einzelfall („Planungsfall“) ist eine Reduzierung dieser Standorte als Einzelhandelsstandort angestrebt. Eine aktive Überplanung wird nicht empfohlen.

IV.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln 2023

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen über den Ausschluss bzw. über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Die bereits im Jahr 2016 angelegten Steuerungsgrundsätze werden insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben durch den StEP Zentren 2030, aber auch der rechtlichen Entwicklung in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk fortgeschrieben. Diese Regelungen sind darauf auszurichten, dass sie auch den in Kapitel III. angelegten Leitsätzen und Zielen zur Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels (hier: Absicherung der Versorgungsfunktion, Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, Sicherung und Weiterentwicklung einer wohnortnahen Versorgung) zuträglich sind. Die Regelungen müssen verhältnismäßig, auf die formulierten Ziele orientiert und umsetzbar sein.

In diesem Zusammenhang sind folgende generelle Aussagen zu den Steuerungsgrundsätzen analog zu 2016 voranzustellen:

- Für die rechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze sind für alle Vorhaben der Neuansiedlung, Erweiterung, Verlagerung, aber auch Nutzungs- und Sortimentsänderungen zugrunde zu legen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

IV.4.1 Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

- Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente i. S. der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Hauptzentrum, Stadtteil- und Ortsteilzentren) liegen.

Größflächigkeit wird hier i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. mit einer Grenze von 800 m² VK definiert.

- Ergänzend werden **Orientierungswerte⁶⁵ für die je Vorhaben nicht zu überschreitende Verkaufsflächengröße definiert**. Diese zielen auf das Erreichen einer größtmöglichen Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer jeweiligen funktionalen Zuordnung ab. In Zentrentypen mit größerem Einzugsbereich und bedeutenderer Versorgungsfunktion sollen entsprechend größere Verkaufsflächen je Einzelbetrieb ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang werden die Werte auf die aktuellen Steuerungsgrundsätze aus dem StEP Zentren 2030 angepasst bzw. die bestehenden Werte aus 2016 fortgeführt:

⁶⁵ Hier: nicht mehr als Grenzwerte zu verstehen (vgl. insbesondere die Problemlage Kontingentierung im Zusammenhang mit der aktuellen Rechtsentwicklung auf europäischer Ebene) Mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 (C-31/16, sog. „Visser-/ Appingedam-Urteil“) hat der EuGH entschieden, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Die Europäische Dienstleistungsrichtlinie schließt in Artikel 14 (Unzulässige Anforderungen) Kontingentierungen und Bedarfsprüfungen aufgrund wirtschaftlicher Ziele, die nicht zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen, explizit aus.

- Hauptzentrum ohne Flächenbegrenzung
- Stadtteilzentren max. 1.000 m² VK, darüber hinaus Einzelfallprüfung
- Ortsteilzentren max. 1.000 m² VK.
- Standorte für **nicht der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe sind bis zur Großflächigkeitsgrenze** i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO neben den städtischen Zentren auch in den Nahversorgungszentren zulässig. Diese sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang in einem Nahversorgungszentrum einnehmen und ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung abzuklären.
- Außerhalb der Zentren können „nicht der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO angesiedelt werden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen (Im Bedarfsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Abwehr eines Vorhabens möglich). Diese Regelung tritt anstelle der bislang mit der Definition eines „Neuköllner Ladens“ mit max. 300 m² Verkaufsfläche.

IV.4.2 Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.
- Folgende **Orientierungswerte** (für Einzelbetriebe) in Abhängigkeit der Zentrenkategorie werden auf Grundlage des Konzeptes 2016 bzw. der Angaben des StEP Zentren 2030 nachrichtlich empfohlen:
 - Hauptzentrum: ohne Flächenbegrenzung
 - Stadtteilzentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m²
 - Ortsteilzentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m²
 - Nahversorgungszentrum: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m².
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können auch i. S. der wohnortnahen Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden⁶⁶, wenn
 - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
 - das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und
 - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Ausnahmeregelung bezieht sich innerhalb der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ausschließlich auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.
 - Drogeriemärkte sollten explizit i. S. der übrigen zentrenrelevanten Sortimente nur in den dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden (aktuell gesamter Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen), da diese wesentlich zur Nahversorgungsfunktion der Zentren sowie deren Stärkung beitragen und so aus den meisten Wohngebieten gut erreichbar sind.

⁶⁶ Vgl. hierzu Kapitel IV. 5.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind des Weiteren an nicht integrierten Standorten (z. B. GE- / GI-Gebiete) städtebaulich nicht verträglich und daher, wie bisher bereits, auszuschließen. Im Bestand existieren aus früheren Zeiten dennoch vereinzelt Nahversorgungsangebote in diesen Bereichen (im Konzept benannt als Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung). Künftige Ausnahmen von dieser Regel können nur in außergewöhnlichen und seltenen Sonderkonstellationen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft und ggf. in Erwägung gezogen werden, beispielsweise, wenn damit dringende und nicht anderweitig stadtverträglich behebbare Versorgungslücken beseitigt werden können (vgl. hierzu v. a. Kapitel IV. 3.2 bzw. IV. 5).

IV.4.3 Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Bei der Entwicklung von Standorten für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sind die Standort- und Steuerungsanforderungen gemäß StEP 2030 zu berücksichtigen und werden wie folgt fortgeschrieben:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der dafür ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln. Hierfür sind im Bezirk der übergeordnete Fachmarktstandort Possling, Haarlemer Straße, sowie der bezirkliche Fachmarktstandort Buckower Damm vorgesehen.
- Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines Fachmarktstandortes dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen:
 - die nahversorgungsrelevanten Randsortimente dürfen zusammen maximal 800 m² Verkaufsfläche einnehmen.
 - Jedes einzelne nicht nahversorgungsrelevante Einzelsortiment darf 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind regelmäßig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl an Nahversorgungsstandorten, aber auch an Sonderstandorten mit Teilfunktion Nahversorgung realisierbar. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen. Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Übersicht 3: Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023

Zentrale Versorgungsbereiche	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung	ohne Flächenbegrenzung
Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee	bis zu 1.000 m ² VK*	bis zu 5.000 m ² VK*	ohne Flächenbegrenzung
Ortsteilzentren (Hermannstraße, Wutzkyallee, Alt-Rudow)	bis zu 1.000 m ² VK*	bis zu 2.500 m ² VK*	ohne Flächenbegrenzung
Nahversorgungszentren (Alt-Buckow, Bahnhof Hermannstraße, Britz Süd, Britzer Damm, Lipschitzallee, Neucölln Carree, Rudower Straße, Lieselotte-Berger-Platz, Marienfelder Chaussee, Sonnenallee)	kleinflächig**	bis zu 2.000 m ² VK*	kleinflächig
Standorte außerhalb zVBe (nicht abschließend)	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Nahversorgungsstandorte (z. B. Maybachufer, Kiehlufer, Sonnenallee, Glasower Straße, Silbersteinstraße)	kleinflächig	ausnahmsweise großflächig möglich*** bis max. 1.500 m ² VK	kleinflächig
Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung (z. B. Späthstraße, Kanalstraße)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	kleinflächig
Übergeordneter Fachmarktstandort (Haarlemer Straße) Bezirklicher Fachmarktstandort (Buckower Damm)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	großflächig möglich****
weitere Bereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	kleinflächig	kleinflächig	kleinflächig
sonstige solitäre Standorte (WR-, GE, SO- (ohne EZH) Gebiete gem. BauNVO, § 34 Abs. 1 BauGB)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	Kleinflächig

* die max. Größe des Vorhabens muss der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches angemessen sein und darf die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen (Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse)

** zentrenrelevante Sortimente sollten auch mit der Ansiedlung einen deutlich nachgeordneten Umfang des NVZ einnehmen

*** Nachweis der städtebaulichen Integration gem. Bauministerkonferenz (vgl. Kapitel IV. 3.2 bzw. Kapitel IV. 5)

**** Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m² VK; Einzelfallprüfung durch Auswirkungsanalyse

IV.4.4 Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomeration

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich großflächiger wie auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsagglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen können, ist zu vermeiden.

IV.4.5 Grundsatz 5: Tankstellenshops

Tankstellenshops sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

IV.4.6 Grundsatz 6: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

IV.4.7 Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

- Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

IV.5 Prüfschritte zur Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsplanungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen insbesondere die **Nahversorgungsstandorte** eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Dies sind vorhandene oder geplante städtebaulich integrierte Standorte, die jedoch insbesondere aufgrund des funktionalen Gewichtes keine städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereiche ausbilden können.

Allgemeine Prüferfordernisse zu einer Großflächigkeit von Nahversorgern

Während großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit **zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein sollen, können im Einzelfall auch an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (VK) zulässig sein, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr als nur unwesentlich auswirken können. Solche Auswirkungen sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des untersuchten Betriebs,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Wenn bei einem Vorhaben eine atypische städtebauliche Fallkonstellation (sog. städtebauliche Atypik) vorliegt, ist ein entsprechendes Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen und wäre in der Folge auch an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geeignet, in einer weiteren Prüfstufe auf letztendliche Verträglichkeit überprüft zu werden. So können auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche bzw. von 1.200 m² Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vorgenannten, in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

Bezogen auf Lebensmittelmärkte sind dabei nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu berücksichtigen:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes.

Dem Leitfaden der Bauministerkonferenz⁶⁷ zufolge kann eine sog. städtebauliche Atypik vorliegen, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt,
- der Standort verbrauchernah ist,
- der Standort hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ ist sowie
- der Standort städtebaulich integriert ist.

Das Atypik-Kriterium der verbrauchernahen Versorgung

Ein Vorhaben wird überwiegend der **verbrauchernahen Versorgung** dienen, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Hierzu sollte im fußläufigen Nahbereich ein ausreichendes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Standorte abseits von Wohnbebauung oder in Bereichen mit zu geringer Dichte können somit nicht überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen. Dies wird hingegen der Fall sein, wenn der voraussichtliche Vorhabenumsatz für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus dem Nahbereich generiert wird⁶⁸. Die Lage eines großflächig angedachten Lebensmittelmarktstandortes insbesondere an einer überörtlich relevanten Hauptverkehrsstraße und mit umfangreichem Parkplatzangebot kann als Hinweis darauf gelten, dass das Projekt jedenfalls in Teilen nicht der verbrauchernahen Versorgung dient.

Das Atypik-Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“

Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Sortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Ob es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, kann insbesondere anhand folgender Kriterien beurteilt werden:

- **Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs:** Diese sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden.
- **Lage eines Vorhabenstandorts unmittelbar an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend:** Standorte, die einen zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzen und sich räumlich und funktional unterordnen, ohne in Konkurrenz zu ihm zu treten. Ein Standort kann insbesondere dann in Konkurrenz zu einem zentralen Versorgungsbereich treten, wenn er innerhalb dessen Nahbereich liegt, ohne den zentralen Versorgungsbereich funktional zu unterstützen⁶⁹.
- **Lage eines Vorhabenstandorts in Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen:** Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteilen. Ein typisches Beispiel hierfür sind die Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

⁶⁷ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau, September 2017

⁶⁸ vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15

⁶⁹ vgl. VG Berlin, 27.01.2022, VG 19 K 268/20

Vorprüfungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Kriterium Städtebaulich integrierte Lage

In Anlehnung an die vorgenannte Aussage des genannten Leitfadens, dass eine städtebauliche Integration eines großflächigen Nahversorgungsstandortes auch dann vorliegen könnte, wenn er sich in einem Ortsteil befindet, der über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügt, erfolgt im hier vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Vorbewertung von Nahversorgungsstandorten, daraufhin, inwieweit nächstgelegene Zentren voraussichtlich weit genug ausgeschlossen von den Naeinzugsbereichen der untersuchten Standorte sind, so dass mit mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigungen dieser Zentren eher nicht gerechnet werden muss.

Dabei sollen sich die fußläufigen Einzugsgebiete eines Vorhabens, das überwiegend der Nahversorgung dient, und eines zentralen Versorgungsbereichs **zu maximal 1/4 überlagern**. Das fußläufige Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandorts soll dabei **nicht größtenteils innerhalb** des fußläufigen Einzugsgebiets eines zentralen Versorgungsbereichs liegen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass auch Wohngebiete versorgt werden, die nicht durch einen zentralen Versorgungsbereich abgedeckt werden, während die Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den Zentren treten. Als Nahbereich ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten in der Regel eine Gehzeit von rd. 10 Gehminuten anzunehmen (vgl. Kapitel II.4.1), was bis zu 1.000 m fußläufiger Distanz entspricht (v. a. im ländlichen Raum). In den dichter besiedelten Planungsräumen bzw. Teilräumen Neukölln, Gropiusstadt und Buckow Nord wird für die fußläufigen Einzugsgebiete eine Distanz von 600 m herangezogen. In den weniger dicht besiedelten Planungsräumen Britz / Buckow und Rudow ist eine fußläufige Distanz von 800 m anzusetzen.⁷⁰

Diese Vorprüfungen sind für die Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln (Stand 2021) bereits durchgeführt worden. Nicht geprüft wurden hingegen wirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen von anderen in der Zwischenzeit genehmigten / eingetretenen Einzelhandelsentwicklungen, diese möglichen (kumulativen) Effekte sind im konkreten Einzelfall durch eine Auswirkungsanalyse zu betrachten. Im Rahmen der Vorprüfung konnten einige Standorte identifiziert werden, die als städtebaulich integriert angesehen werden könnten und vorbehaltlich einer näheren Überprüfung zunächst voraussichtlich überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Hierfür werden zunächst fußläufige Isochrone um die Standorte der Lebensmittelmärkte sowie um die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (je nach Planungsraum 600 bzw. 800 m) gelegt. Dann wird ermittelt, wie viele Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs und des Nahversorgungsstandorts leben und wie viele davon in dem Überschneidungsbereich zwischen beiden Standorten zu finden sind. Liegt der fußläufige Nahbereich des geplanten oder vorhandenen Lebensmittelmarkts größtenteils außerhalb des fußläufigen Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs ($> \frac{1}{2}$), dann ist dies ein

⁷⁰ Diese Berechnung auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berücksichtigt städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) und ist damit aussagekräftiger als Radien über Luftlinien, die z. B. im Berliner Nahverkehrsplan Verwendung finden.

Hinweis darauf, dass der Standort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zu dem jeweiligen Zentrum übernehmen kann. Fällt die Überschneidung der Einzugsgebiete insgesamt gering aus ($< \frac{1}{4}$), so ist dies ein Hinweis auf eine verbrauchernahe Versorgungsfunktion, wie in Ortsteilen ohne zentralen Versorgungsbereich, und auf potenziell geringere Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

Beispiel:

Einwohner Nahbereich Lebensmittelmarkt:	4.900
Einwohner Nahbereich Nahversorgungszentrum:	12.230
<u>Einwohner Schnittmenge:</u>	<u>2.100</u>

= Der Nahbereich des Marktes liegt zu 43 % im Nahbereich des Nahversorgungszentrums, die Überschneidung der Einzugsgebiete (insg. 15.030 Einwohner) beträgt 14 %.

Für diese Standortbereiche ist eine Überprüfung einer städtebaulichen Atypik und einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung besonders aussichtsreich, sofern sie einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen aufweisen. Daher werden diese Standorte in diesem Bericht als „Untersuchungsstandorte für Großflächigkeit (planungsrechtlich)“ bzw. kurz „Untersuchungsstandort“ gekennzeichnet (*). Eine Dokumentation der insgesamt vorgenommenen Prüfung ist tabellarisch auch dem Anhang beigefügt) „Anhang: Vorprüfung auf mögliche Großflächigkeit von Nahversorgern“. In nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahren soll auch berücksichtigt werden, ob Vorhaben in einer Randalage zu verdichteten Wohngebieten liegen.

Weitere Prüfung einer möglicher Großflächigkeit von Nahversorgungsstandorten im Anschluss an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die positiv im Zentrenkonzept vorgeprüften Standorte besteht die Chance, dass eine weitere, dann vorhabenbezogene Prüfung eine etwaige planungsrechtliche Zulässigkeit bescheinigen kann.

Hierzu ist durch die Genehmigungsbehörde in einem ersten Schritt sinnvollerweise anhand der vier Kriterien des Leitfadens der Bauministerkonferenz zu prüfen, ob angesichts der Merkmale eines notwendigerweise vom Bauherrn differenziert beschriebenen Vorhabens eine atypische Fallsituation vorliegt oder nicht (vgl. hierzu die obigen Ausführungen und auch die beiden nachfolgenden, dem Leitfaden entnommenen Abbildungen von Prüfschemata). In dieser Prüfstufe ist denkbar, dass bereits aufgrund der Würdigung der Projektbeschreibung eine atypische Situation verneint werden kann.

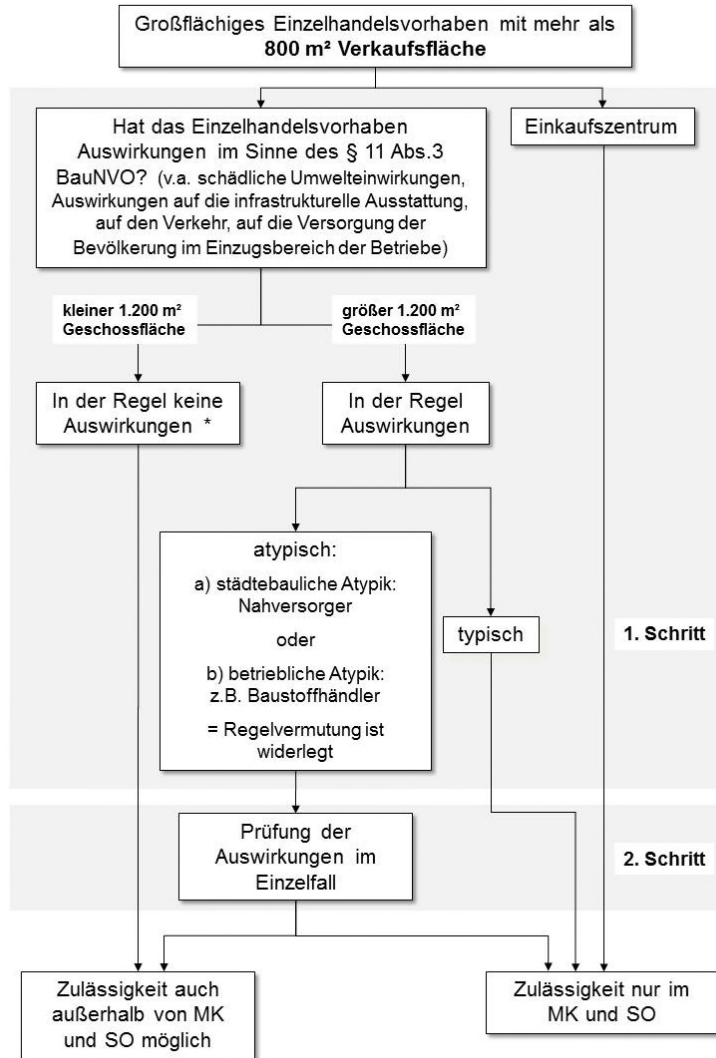
Nur dann, wenn sich nicht bereits in diesem ersten Prüfschritt eine Verneinung der Atypik ergibt, sind weitere Untersuchungen, und zwar zunächst ausschließlich zur vertieften Beantwortung der Frage des Vorliegens einer atypischen Situation, zweckmäßig und erforderlich.

Da das Vorliegen der Atypik Voraussetzung für eine mögliche planungsrechtliche Genehmigung einer Großflächigkeit eines Nahversorgers ist, sind erst nach Vorliegen dieses Prüfschritts weitere Wirkungsanalysen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO von Belang und dann einer abschließenden planungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugrunde zu legen.

Die Beauftragung von Wirkungsanalysen soll in einem Dreiecksvertragsverhältnis mit Auftragnehmer, Bauherr und Stadtentwicklungsamt auf Grundlage eines vom Stadtentwicklungsamt auf Grundlage seiner Prüfnotwendigkeiten definierten Aufgabenprofils erfolgen.

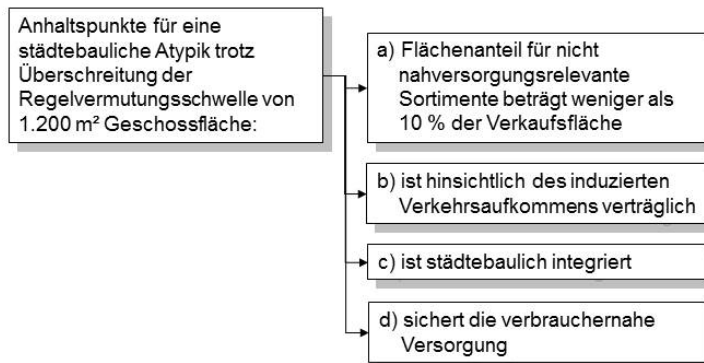
Abbildung 15: Prüfschemata des Leitfadens der Bauministerkonferenz zu § 11 (Abs. 3) BauNVO

Prüfschema des § 11 Abs. 3 BauNVO



* Der Fall, in dem unterhalb 1.200 m² Auswirkungen vorliegen, ist wegen mangelnder Praxisrelevanz nicht dargestellt.

Städtebauliche Atypik: Nahversorgung



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 S. 7-9.

IV.6 Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023

Wie Erfahrungen zeigen, ist es nicht damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten, sondern dieses muss auch stringent umgesetzt werden. Eine Absicherung und Akzeptanz des vorliegenden Konzeptes wurde über die breit angelegten Beteiligungsmodule hergestellt.

Um eine Verbindlichkeit herzustellen, sind folgende Punkte unabdingbar:

- **Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Bezirksverordnetenversammlung**⁷¹ als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der bezirklichen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
 - Städtebauliche Ziele und Leitlinien des Bezirks Neukölln für die Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel IV. 2.)
 - Sortimentsliste (vgl. AV Zentren und Einzelhandel)
 - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur zzgl. Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel III. und IV. 3.)
 - Steuerungsgrundsätze und -empfehlungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel IV. 4.)
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung.**

Es ist herauszustellen, dass der Grad der Planungs- und Rechtssicherheit des Konzeptes unmittelbar mit der „Konformität“ im Alltagshandeln einhergeht: durch jede Ausnahme und jedes Abweichen von den Regeln verliert es an Wirkungskraft und folglich an Rechtssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das mittelfristig (i. d. R. etwa 5 bis 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

IV.7 Planungsrechtlicher Exkurs

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);

⁷¹ Eine sortiments- und standortregelnde Bauleitplanung ohne Beschluss als Konzept nach § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB ist nicht möglich.

- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Bezirk Neukölln § 34 BauGB aufgrund des Baunutzungsplans, der als übergeleiteter Bebauungsplan gilt, nur sehr untergeordnete Bedeutung besitzt

Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder für nur ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Großflächiger Einzelhandel ist zum einen in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, dort liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern, entweder durch die Neuaufstellung von B-Plänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Zum anderen besteht eine Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel in Kerngebieten, hier ist eine Feinsteuerung, z. B. mittels vertikaler und horizontaler Gliederung nach § 1 (7) BauNVO, möglich. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen. Das Zentrenkonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

Anwendung des § 15 BauNVO

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Zentrenkonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet: (2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein. Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind. § 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB..., das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Be-

bauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Zentrenkonzept abgeleitet. Das bezirksweite Zentrenkonzept rechtfertigt die bezirksweite Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Zentrenkonzept definiert die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese Zentren zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich. Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i.d.R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Bezirks Neukölln im Raum	32
Karte 2:	Bevölkerungsdichte im Bezirk Neukölln	33
Karte 3:	Wohnbauflächenpotenzial Berlin-Neukölln	35
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit und Abdeckung im Bezirk Neukölln inkl. Wohnbaupotenziale	49
Karte 5:	Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Neukölln	60
Karte 6:	Grundversorgungssituation im Prognoseraum Neukölln	63
Karte 7:	Hauptzentrum „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm“ (Nord)	71
Karte 8:	Hauptzentrum „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm“ (Mitte)	72
Karte 9:	Hauptzentrum „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm“ (Süd)	73
Karte 10:	Ortsteilzentrum Hermannstraße	80
Karte 11:	Nahversorgungszentrum Sonnenallee	86
Karte 12:	Nahversorgungszentrum Neucölln Carree	90
Karte 13:	Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße	95
Karte 14:	Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Britz / Buckow	101
Karte 15:	Grundversorgungssituation im Prognoseraum Britz / Buckow	104
Karte 16:	Nahversorgungszentrum Britz-Süd	108
Karte 17:	Nahversorgungszentrum Marienfelder Chaussee	112
Karte 18:	Nahversorgungszentrum Alt-Buckow	117
Karte 19:	Nahversorgungszentrum Britzer Damm	122
Karte 20:	Übergeordneter Fachmarktstandort Haarlemer Straße	125
Karte 21:	Bezirklicher Fachmarktstandort Buckower Damm	128
Karte 22:	Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Gropiusstadt	133
Karte 23:	Grundversorgungssituation im Prognoseraum Gropiusstadt	137
Karte 24:	Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee	141
Karte 25:	Ortsteilzentrum Wutzkyallee	146
Karte 26:	Nahversorgungszentrum Lipschitzallee	150
Karte 27:	Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	154
Karte 28:	Grundversorgungssituation im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow	157
Karte 29:	Ortsteilzentrum Alt-Rudow	162
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Rudower Straße	167
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Lieselotte-Berger-Platz	171
Karte 32:	Standort- und Zentrenstruktur – Konzept 2023	187

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Rechtlicher und planerischer Rahmen der Fortschreibung (Gegenstromprinzip)	9
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020	11
Abbildung 3:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	12
Abbildung 4:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	12
Abbildung 5:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien bis 2030	14
Abbildung 6:	Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019	15
Abbildung 7:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	16
Abbildung 8:	Rechtlicher und planerischer Rahmen der Fortschreibung	19
Abbildung 9:	Entwicklung der Verkaufsflächenanteile in % nach Lage im Bezirk Neukölln 2016 – 2021	42
Abbildung 10:	Anteil großflächiger Betriebe bzw. Verkaufsflächen am Gesamtbestand in % im Bezirk Neukölln 2021	45
Abbildung 11:	Betriebstypen in % im Bezirk Neukölln 2016 und 2021	47
Abbildung 12:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in m ² VK / 1.000 EW im Bezirk Neukölln im Vergleich	48
Abbildung 13:	Einkaufsverhalten bezüglich Online-Shopping in %	54
Abbildung 14:	Standortstrukturmodell	186
Abbildung 15:	Prüfschemata des Leifadens der Bauministerkonferenz zu § 11 (Abs. 3) BauNVO	204

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchen- und Sortimentssystematik Berlin-Neukölln	27
Tabelle 2:	Beteiligungsmodul: vier Arbeitstermine	29
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung Berlin-Neukölln nach Prognoseraum	34
Tabelle 4:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Neukölln 2021 im Überblick (Klammerwert: Veränderung seit 2016 in % bzw. Anteile: abs.)	37
Tabelle 5:	Entwicklung Einzelhandelsbestand 2016 bis 2021 im Bezirk Neukölln; Entwicklung in %	39
Tabelle 6:	Verkaufsfläche in m ² nach Lage im Bezirk Neukölln 2021	41
Tabelle 7:	Verkaufsflächenentwicklung in m ² 2016 – 2021 nach Lage im Bezirk Neukölln	43
Tabelle 8:	Anzahl Großflächenbetriebe nach Lage im Bezirk Neukölln 2021	45
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bezirk Neukölln 2020 / 2021	51
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Bezirks Neukölln 2021 und 2016 (ca.-Werte)	52
Tabelle 11:	Entwicklung des Kaufkraftpotenzials im Bezirk Neukölln bis 2030 in Mio. €	56
Tabelle 12:	Soziodemografische Rahmendaten des Prognoseraums Neukölln	58

Tabelle 13:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognose-raums Neukölln	61
Tabelle 14:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandels- struktur im Prognose-raum Neukölln	61
Tabelle 15:	Nahversorgungsstandorte im Prognose-raum Neukölln	97
Tabelle 16:	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose-raum Neukölln	98
Tabelle 17:	Soziodemografische Rahmendaten des Prognose-raums Britz / Buckow	99
Tabelle 18:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognose-raums Britz / Buckow	100
Tabelle 19:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandels- struktur im Prognose-raum Britz / Buckow	102
Tabelle 20:	Nahversorgungsstandorte im Prognose-raum Britz / Buckow	130
Tabelle 21:	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose-raum Britz / Buckow	131
Tabelle 22:	Soziodemografische Rahmendaten des Prognose-raums Gropius- stadt	132
Tabelle 23:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognose-raums Gropiusstadt	134
Tabelle 24:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandels- struktur im Prognose-raum Gropiusstadt	134
Tabelle 25:	Nahversorgungsstandorte im Prognose-raum Gropiusstadt	152
Tabelle 26:	Soziodemografische Rahmendaten des Prognose-raums Buckow Nord / Rudow	153
Tabelle 27:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Prognose-raums Buckow Nord / Rudow	155
Tabelle 28:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandels- struktur im Prognose-raum Buckow Nord / Rudow	155
Tabelle 29:	Nahversorgungsstandorte im Prognose-raum Buckow Nord / Rudow	173
Tabelle 30:	Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung im Prognose- raum Buckow Nord / Rudow	173
Tabelle 31:	Zentrale Versorgungsbereiche 2022 – Veränderungen zu 2016, Abgleich StEP 2030	190
Tabelle 32:	Nahversorger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	191

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Zentren- und Lagetypen Berlin-Neukölln 2016 – Fokus Nahversorgung	176
Übersicht 2:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen	188
Übersicht 3:	Zentrale Steuerungsgrundsätze Neukölln 2023	197

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de
<https://www.berlin.de/neukoelln>

Dienstleister:
GMA
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Gabriele Ostertag, Florian Komossa, Monika Kollmar
www.gma.biz

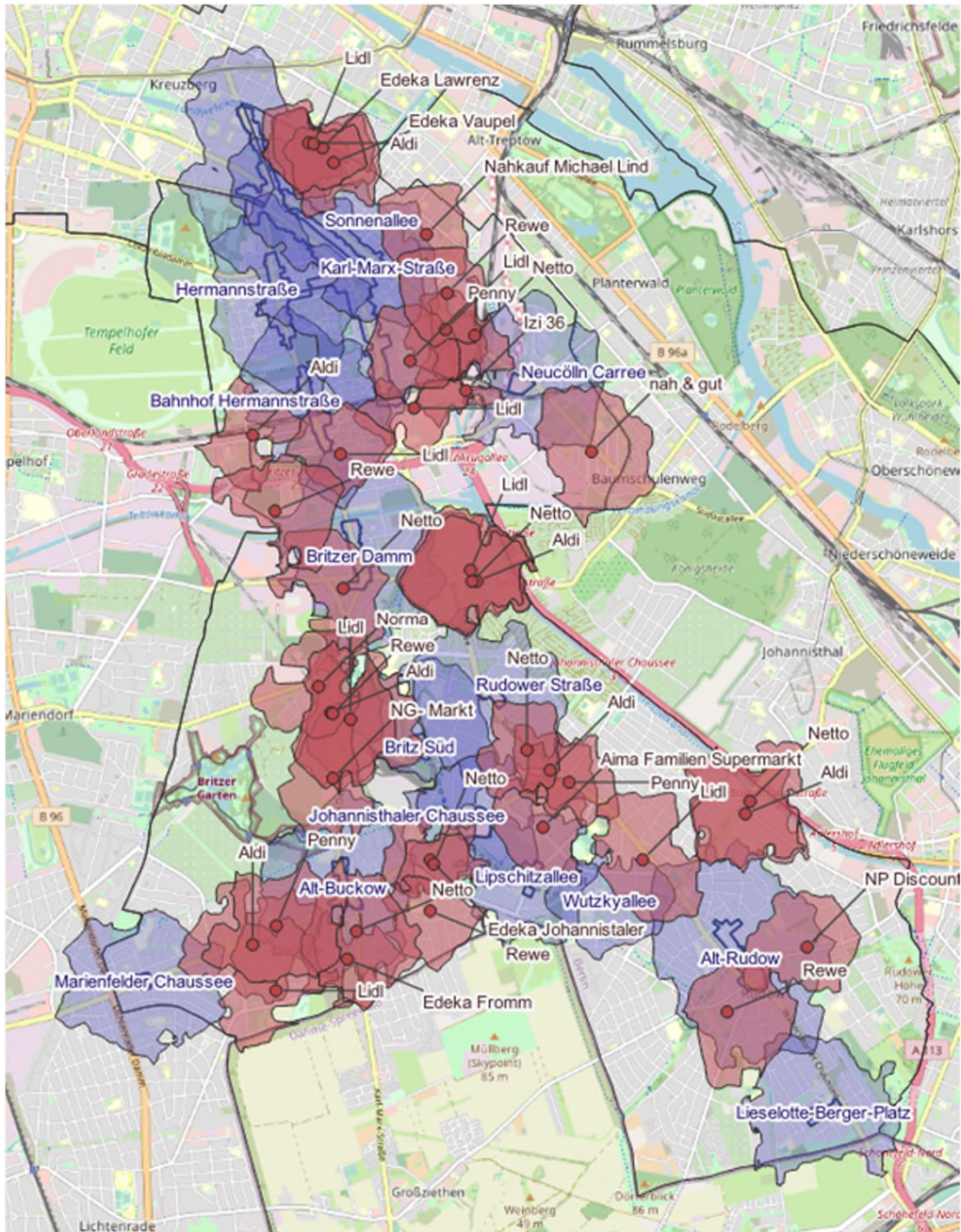
Anhang: Vorprüfung auf mögliche Großflächigkeit von Nahversorgern

Allgemeine Daten				Nahversorgungsfunktion fußläufig		städtebauliche Integration	Anzeichen für städtebauliche Atypik		Einstufung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln	
Planungsraum	Adresse	Betriebsname	VK in m ² 2022	Isochrone	Überschneidung mit dem Nahbereich eines ZVB	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen	anschmiegend / ergänzend an ZVB	geringe Überschneidung mit dem Nahbereich eines ZVB	Lage 2016	Lage 2022
Britz / Buckow	Buckower Damm 50	Aldi	< 800	800m	12%	-	-	●	k. A.	SO NV
Britz / Buckow	Buckower Damm 50	Rewe	800 - 1.500	800m	16%	-	-	●	k. A.	SO NV
Britz / Buckow	Buckower Damm 106	NG- Markt	< 800	800m	4%	-	-	●	k. A.	SO NV
Britz / Buckow	Buckower Damm 268	Netto	< 800	800m	48%	●	-	-	integriert	integriert
Buckow Nord / Rudow	Eichenauer Weg 61	Rewe	> 1.500	800m	44%	●	-	-	integriert	integriert
Gropiusstadt	Fritz-Erler-Allee 93	Aima Familien Supermarkt	< 800	600m	47%	●	-	-	integriert	integriert
Britz / Buckow	Gerlinger Straße 4	Edeka Fromm	< 800	600m	31%	●	-	-	integriert	integriert
Neukölln	Glasower Straße 42	Lidl	800 - 1.500	600m	8%	●	●	●	integriert	Untersuchungsstandort
Britz / Buckow	Gutschmidtstraße 101	Lidl	800 - 1.500	800m	21%	●	-	-	integriert	integriert
Gropiusstadt	Johannisthaler Chaussee 365	Edeka Johannistaler	> 1.500	600m	27%	●	-	-	integriert	integriert
Buckow Nord / Rudow	Kanalstraße 8	Aldi	800 - 1.500	800m	4%	-	-	●	SO NV	SO NV
Neukölln	Kiehlufer 75	Nahkauf Michael Lind	800 - 1.500	600m	8%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Gropiusstadt	Kölner Damm 74	Netto	< 800	600m	23%	●	-	-	integriert	integriert
Neukölln	Lahnstraße 61	Lidl	800 - 1.500	600m	2%	-	-	●	k. A.	SO NV
Neukölln	Liberdastraße 5	Aldi	< 800	600m	18%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Britz / Buckow	Marienfelder Chaussee 6	Penny	800 - 1.500	800m	33%	●	-	-	integriert	integriert
Britz / Buckow	Marienfelder Chaussee 29	Aldi	< 800	800m	14%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Neukölln	Maybachufer 32	Lidl	< 800	600m	20%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Neukölln	Maybachufer 38	Edeka Lawrenz	< 800	600m	18%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Britz / Buckow	Mohriner Allee 21	Norma	< 800	800m	1%	-	-	●	k. A.	SO NV
Buckow Nord / Rudow	Neuköllner Straße 236	Lidl	800 - 1.500	800m	35%	●	-	-	integriert	integriert
Neukölln	Niemetzstraße 47	Izi 36	< 800	600m	31%	-	-	-	k. A.	SO NV
Neukölln	Pannierstraße 37	Edeka Vaupel	< 800	600m	16%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Neukölln	Richardstraße 52	Penny	< 800	600m	11%	●	-	●	k. A.	Untersuchungsstandort

Anhang: Vorprüfung auf mögliche Großflächigkeit von Nahversorgern

Allgemeine Daten				Nahversorgungsfunktion fußläufig		städtebauliche Integration	Anzeichen für städtebauliche Atypik		Einstufung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neukölln	
Planungsraum	Adresse	Betriebsname	VK in m² 2022	Isochrone	Überschneidung mit dem Nahbereich eines ZVB	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen	anschmiegend / ergänzend an ZVB	geringe Überschneidung mit dem Nahbereich eines ZVB	Lage 2016	Lage 2022
Buckow Nord / Rudow	Rudower Straße 84	Netto	800 - 1.500	600m	23%	●	-	-	k. A.	integriert
Buckow Nord / Rudow	Rudower Straße 116	Aldi	800 - 1.500	600m	7%	●	-	●	k. A.	Untersuchungsstandort
Buckow Nord / Rudow	Rudower Straße 136	Penny	< 800	600m	3%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Buckow Nord / Rudow	Selgenauer Weg 18	NP Discount	< 800	800m	50%	●	-	-	integriert	integriert
Neukölln	Silbersteinstraße 146	Aldi	< 800	600m	8%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Neukölln	Sonnenallee 192	Lidl	800 - 1.500	600m	11%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Neukölln	Sonnenallee 215	Netto	< 800	600m	35%	●	-	-	integriert	integriert
Neukölln	Sonnenallee 328	nah & gut	< 800	800m	9%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Britz / Buckow	Späthstraße 12	Netto	< 800	800m	6%	-	-	●	SO NV	SO NV
Britz / Buckow	Späthstraße 14	Aldi	< 800	800m	5%	-	-	●	SO NV	SO NV
Britz / Buckow	Späthstraße 162	Lidl	800 - 1.500	800m	8%	-	-	●	SO NV	SO NV
Buckow Nord / Rudow	Stubenrauchstraße 97	Netto	< 800	800m	4%	-	-	●	SO NV	SO NV
Britz / Buckow	Tempelhofer Weg 11	Rewe	800 - 1.500	800m	23%	-	-	-	integriert	SO NV
Britz / Buckow	Tempelhofer Weg 91	Netto	800 - 1.500	800m	25%	-	-	-	k. A.	SO NV
Neukölln	Thiemannstraße 9	Rewe	> 1.500	600m	14%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort
Britz / Buckow	Warmensteinacher Straße 57	Lidl	800 - 1.500	800m	6%	-	-	●	k. A.	SO NV
Britz / Buckow	Wildhüterweg 44	Rewe	> 1.500	600m	4%	●	-	●	integriert	Untersuchungsstandort

Anhang: **Überschneidungsanalyse zwischen Nahversorgungsstandorten und ZVB in Neukölln**

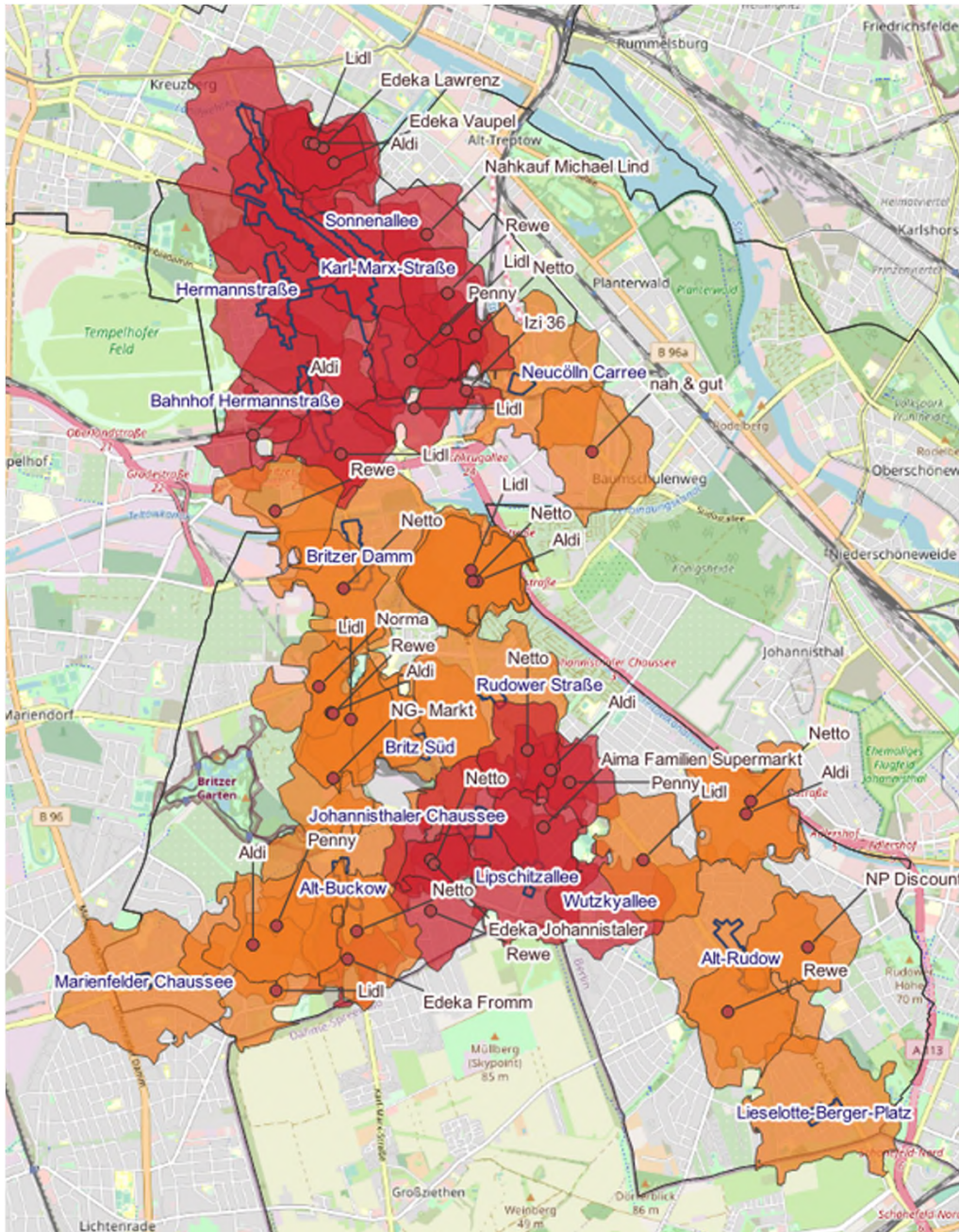


Legende

- Naheinzugsgebiet der LM-Untersuchungsstandorte
- Naheinzugsgebiet der ZVB

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Anhang: Differenzierung der Einzugsgebiete nach Einwohnerdichte für die Überschneidungsanalyse

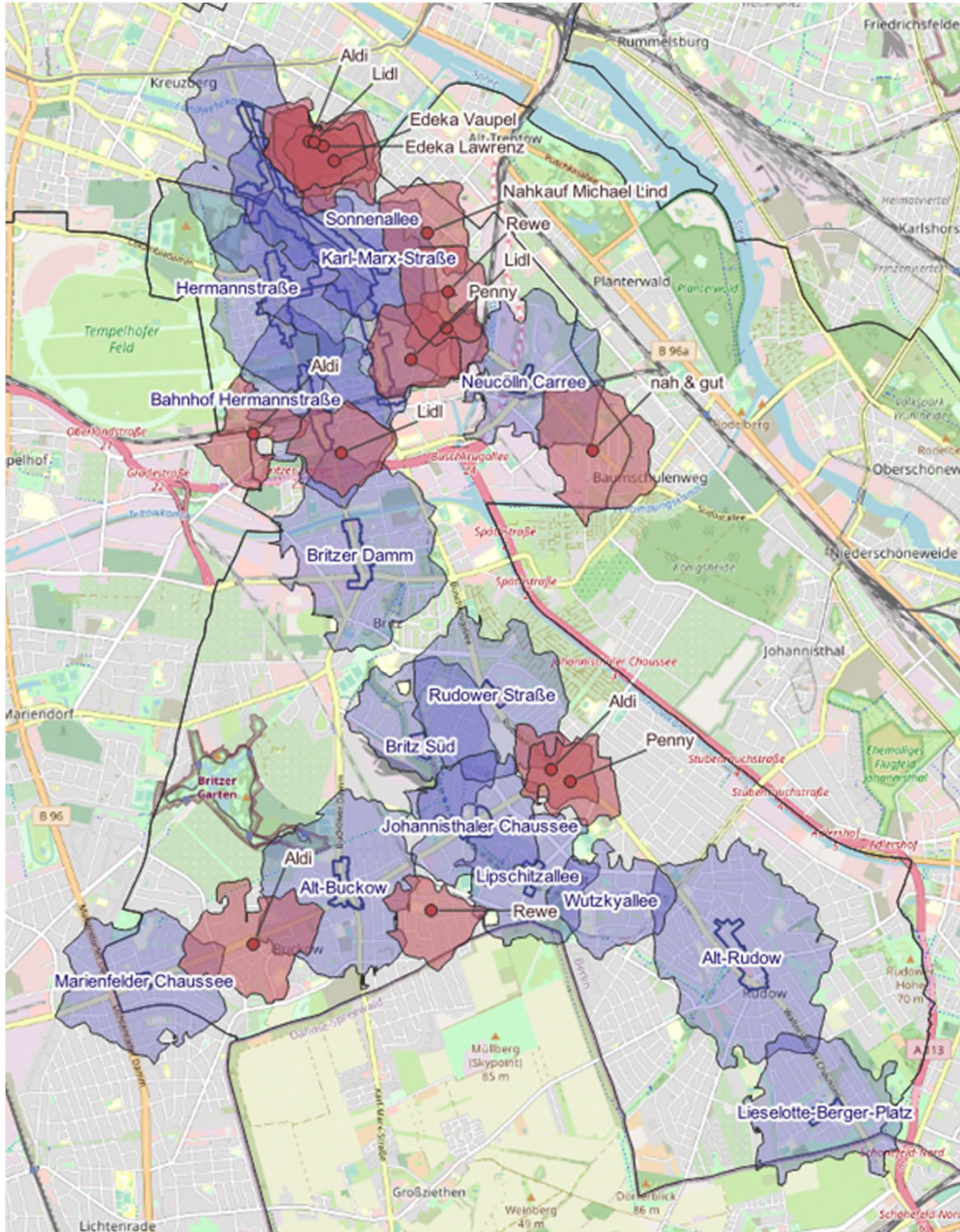


Legende

- Naheinzugsgebiet (600m) in dicht besiedelten Bereichen
- Naheinzugsgebiet (600m) in dünn besiedelten Bereichen

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Anhang: **Überschneidungsanalyse zwischen Nahversorgungsstandorten und ZVB in Neukölln, nur Untersuchungsstandorte**



Legende

- Naheinzugsgebiet der LM-Untersuchungsstandorte
- Naheinzugsgebiet der ZVB

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SensBW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2023

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



Bezirksamt Neukölln von Berlin |
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
stadtplanung@bezirksamt-
neukoelln.de
<https://www.berlin.de/neukoelln>

Dienstleister:
GMA
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Gabriele Ostertag, Florian
Komossa, Monika Kollmar
www.gma.biz