



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

Perspektiven der Zentren- und Einzelhandels- entwicklung für den Berliner Bezirk Spandau

Zentren- und Einzelhandelskonzept



SPATH | NAGEL
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG

im Auftrag des Bezirksamts Spandau von Berlin
Hamburg, September 2013/zuletzt teilaktualisiert August 2020



- für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung: rd. 3.200 bis 4.100 qm VKF
- für sonstige zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bekleidung/Schuhe; Spielwaren/Sportartikel; Haushaltswaren/Wohnaccessoires): rd. 2.700 qm VKF
- für sonstige nicht-zentrenrel. Sortimente: rd. 900 qm VKF
- Umsetzung des Quartierszentrums im Kerngebiet möglich, sofern Ausschluss eines Drogeriemarkts und der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente je Laden auf < 800 qm

Da im Jahr 2017 zugleich die Absicht formuliert wurde, über den Verbrauchermarkt hinaus abseits von „konventionellen Einzelhandelsnutzungen“ ein Markthallenkonzept umzusetzen, sind bei Konkretisierung der Planungen geringfügige Anpassungen zu dem geplanten und dem ermittelten Flächenkonzept möglich. Dies gilt z.B. bei einem erhöhten Anteil an Flächen für Existenzgründer sowie für Handwerk und für Produktion. Auch diese Ausrichtung würde mit dem grundsätzlichen Entwicklungsvorstellungen des Spandauer Zentren- und Einzelhandelskonzeptes im Einklang stehen. Die neueren Planungen zeigen jedoch, dass das o.g. Verkaufsflächenvolumen in Abstimmung mit SenStadt nicht in Gänze ausgeschöpft werden wird.

10.6 Siemensstadt 2.0 – Suchbereich für ein Nahversorgungszentrum in Planung

Im Nordosten Spandaus, ist auf ehemaligen Produktionsanlagen von Siemens die mischgenutzte Projektentwicklung „Siemensstadt 2.0“ geplant. Das auf mehrere Areale aufgeteilte Quartier soll als attraktives Wohngebiet für prospektiv etwa 5.500 Einwohner dienen (nach WoFIS). Das urbane Quartier soll zudem durch weiteres Gewerbe, den Siemens Campus sowie u.a. durch Beherbergungs- und gastronomische Einrichtungen arrondiert werden.

Nach gutachterlicher Prüfung kann lediglich für Herz der Quartiersentwicklung (Areal C) eine Handelsnutzung als städtebaulich und räumlich funktional sinnvoll abgeleitet werden.

Das Quartierszentrum soll auf diesem Areal in zentraler Lage entwickelt werden. Der derzeitige Planungsstand lässt jedoch noch keine exakte räumliche Verortung zu, weshalb im Zentren- und Einzelhandelskonzept lediglich ein Suchbereich zur Etablierung eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wird (vgl. Zentrenpass).

Unter Berücksichtigung des aufgrund der dynamischen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ermittelten Expansionsrahmens für dieses Nahversorgungszentrum in Planung für 2.900 qm Verkaufsfläche (nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie der Anforderungen ausgewählter Betriebstypen wäre aufgrund der Angebotslücken als Frequenzbringer die Vorhabenkomponente eines größeren Verbrauchermarkts mit Frische- und Conveniencekompetenz denkbar. Hier ist sodann zu berücksichtigen, dass nicht das bestehende Angebot aus den angrenzenden Zentren, v.a. dem NVZ Haselhorst (kl. Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt) und dem OTZ Siemensstadt (kl. Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriefachmarkt) kopiert wird. Aufgrund der hohen Bedeutung von Drogerie(fach)märkten zur Frequenzgenerierung und unter Berücksichtigung des drohenden Bedeutungsverlusts der benachbarten Zentren im Falle einer Standortaufgabe ist der Betriebstyp eines Drogeriefachmarktes für das geplante Nahversorgungszentrum auszuschließen.

Das grobe Nutzungskonzept des Projekts (Stand Juni 2020) und der Bereich der Einzelhandelskonzentration stellen sich wie folgt dar:



Abbildung 6: EG-Nutzungskonzeption Areal C, Vorentwurf Ortner & Ortner

Abbildung 38: Siemensstadt 2.0 – Masterplanentwurf für das Areal C (Arbeitsstand 2020)

Aufgrund der Planung eines neuen urbanen Stadtquartiers für rd. 5.500 Einwohner (alle Projektareale insgesamt) und der Bedeutung des Siemens Campus insgesamt wird die Aufnahme des Quartierszentrums in das Zentrenkonzept als zentralen Versorgungsbereich empfohlen. Hierfür sprechen u.a. folgende Sachverhalte und Ziele:



- Bei Wahrung der gutachterlichen Empfehlungen im Zentrenkonzept Ergänzung der bestehenden Zentren in Haselhorst/Siemensstadt, die die qualifizierte Versorgung allein zukünftig nicht gewährleisten können (in LOR-Bezirksregionen Gartenfeld und Siemensstadt bis 2025: Anstieg des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials um + 3,4 % p.a.) aufgrund signifikanter Einwohnerzuwächse
- Chance „auf einen Schlag“ ein modernes Quartierszentrum mit besonderen Qualitäten zu schaffen (ungleich Nahversorger mit 800 qm VKF)

Wie die Erstabstschätzung der Tragfähigkeit und der überschlägigen städtebaulichen Vereinbarkeit potenzieller Einzelhandelsnutzungen zeigte, könnte für den Standort „Siemensstadt 2.0“ eine Verkaufsfläche von bis zu 3.500 qm umgesetzt werden.

Die Potenziale lassen sich dabei vorrangig aus den Einwohnern im Areal C ableiten. Gewisse Zusatzpotenziale ergeben sich einerseits aus sonstigen Streuumsätzen (Kopplungsnutzungen) und andererseits sind Einkaufsverflechtungen aus den übrigen Bereichen von Haselhorst und Siemensstadt (u.a. Lage des Areals A) nicht auszuschließen: Das Ortsteilzentrum Siemensstadt, welches seinen Umsatz aus einem ähnlichen Bereich wie das hier in Rede stehende Nahversorgungszentrum in Planung speist, scheint nicht in der Lage, das für dieses ermittelte, doch erhebliche Verkaufsflächenpotenzial vollständig zu binden. Durch die Projektierung eines neuen Nahversorgungszentrums unmittelbar westlich des Ortsteilzentrums könnte demnach ein komplementäres – d.h. abgestimmtes Profil - die Angebotsstrukturen im Spandauer Nordosten quantitativ und qualitativ ergänzen. Bei Wahrung der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitspotenziale würde das Projekt „Siemensstadt 2.0“ eine maximale Marktstellung für die Einwohner im Nahbereich von 34 % erreichen (bei den periodischen Sortimenten sogar bis zu 50 %); hinzu kommen gelegentliche Besuchsanlässe aus den übrigen Bereichen von Spandau Nordost (Siemensstadt, Haselhorst). Damit wird prospektiv ausreichend Potenzial zur behutsamen Weiterentwicklung der übrigen Zentren und sonstiger privilegierter Einkaufsalternativen vorliegen. Dabei ist auch zu beachten, dass dem weiter westlich liegenden Nahversorgungszentrum Haselhorst nicht durch Angebotsdopplungen oder einer Überdimensionierung das Umsatzpotenzial abgegriffen wird.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen soll in der laufenden Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts ein Suchbereich für einen zentralen Versorgungsbereich in Planung mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums festgelegt werden, um den Status einer städtebaulich präfe-



rierten Standortlage im Bezirk Spandau zu erhalten. Die genaue Zentrenabgrenzung kann allerdings erst mit konkretisiertem Planungsstand erfolgen. Die Entwicklung eines maßstäblich dimensionierten Nahversorgungszentrums birgt dabei die langfristigen Chancen einer Sicherung und Ausbau der Angebotssituation in den nordöstlichen Bereichen des Berliner Bezirks Spandau.

Folgende Annahmen sollten aus Sicht der ausgewogenen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Spandau Eingang in die noch anstehenden projektspezifischen Untersuchungen finden:

- maximal verträgliche und tragfähige Obergrenze: 3.500 qm VKF, davon Obergrenze ...
 - für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung: rd. 2.100 qm VKF (davon Drogeriewaren inkl. Arzneimittel: 300 qm)
 - für sonstige zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bekleidung/Schuhe; Haushaltswaren/Wohnaccessoires): bis zu 800 qm VKF
 - für sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente: < 400 qm VKF
- Ausschluss eines Drogeriemarkts und Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente empfohlen
- Übrige Bereiche nur für baugebietstypische Einzelhandelsnutzungen möglich, die der Wohngebietsversorgung dienen (Bäcker, Spätkauf)

10.7 Wasserstadt Oberhavel – Bereiche östlich der Havel

Die Wasserstadt Oberhavel liegt im Norden des Berliner Ortsteils Haselhorst. Die Einwohnerzahl im Ortsteil und auch in den angrenzenden Bereichen (u.a. Projekt Das Neue Gartenfeld, s.o.) wird in den nächsten Jahren durch umfassenden Wohnungsneubau deutlich steigen, woraus sich neben der Zentrenstärkung allgemein der „Bedarf“ zur Schaffung von wohngebietsorientierten Nahversorgungsangeboten ergibt.

In der Wasserstadt Oberhavel sollen in Ergänzung zu geplantem Wohnungsbau vereinzelt Einzelhandelsangebote der Nahversorgung (ein Vollsortimenter / ergänzende Handels- und Dienstleistungsangebote der Nahversorgung) realisiert werden. Die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums ist für den Standort des potenziellen Lebensmittelmarkts in der Wasserstadt Oberhavel nicht vorgesehen, da nach Vorstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Einzelhandelsnut-