

8.1.2008

☎ 5000

Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: **Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf
(Überarbeitung 2007)**

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin



3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung

das **Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (Überarbeitung 2007)** beschlossen.

Grundlage bildet das beigefügte Zentrenkonzept.

Norbert Kopp
Bezirksbürgermeister

Uwe Stäglin
Bezirksstadtrat



Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (Überarbeitung 2007)

Impressum

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Bearbeitung: Christoph Noack
Modellrechnungen: Axel Reinecke
Titelfoto (Hauptzentrum Schloßstraße): Dr. Jörg Rüter

2. völlig überarbeitete und aktualisierte Auflage
Stand: Oktober 2007

Gliederung

Vorbemerkung	5
1 Zielstellung	7
2 Ausgangslage	9
3 Bestandsaufnahme	12
4 Zentrenkonzept	14
Hauptzentrum Schloßstraße	16
Besonderes Ortsteilzentrum Zehlendorf Mitte	18
Ortsteilzentren	20
Nahversorgungszentren	28
Ortsteil Steglitz	28
Ortsteil Lichterfelde	34
Ortsteil Lankwitz	41
Ortsteil Zehlendorf	43
Ortsteil Dahlem	49
Ortsteil Nikolassee	51
Ortsteil Wannsee	53
Entwicklung neuer Zentren	54
Fachmarktzentren	55
5 Erkenntnisse/ Handlungsempfehlungen	59
Anhang	62

Vorbemerkung

Steglitz-Zehlendorf und andere Berliner Bezirke haben Zentrenkonzepte erarbeitet. Aufgabe ist die Ergänzung der gesamtstädtischen stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben „im Hinblick auf die Profilierung und räumliche Abgrenzung der Zentren sowie auf das örtliche Netz der Nahversorgungszentren“¹. Das Zentrenkonzept formuliert Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk und soll einen Orientierungsrahmen für mögliche Einzelhandelsansiedlungen im Bezirk darstellen.

Bei der Zentrenbetrachtung spielen auch Aspekte wie Kultur, Wohnen, Kommunikation und Integration eine große Rolle. Aber gerade die Nahversorgungsfunktion in Wohnungsnähe – und damit der Ort sozialer Begegnung – ist durch ein in den letzten Jahren deutlich verändertes Konsumverhalten gefährdet. Auf der Seite der Konsumenten ist eine sehr unterschiedliche Nachfrage- und Bedürfnissituation je nach Lage, Baustruktur, Bevölkerungsstruktur und Ausstattung mit Ladengeschäften des Wohngebiets, ablesbar. Daraus folgt, dass „in unterschiedlichen Wohngebieten von unterschiedlicher Wohnbevölkerung und damit von unterschiedlichem Verhalten beim Lebensmitteleinkauf auszugehen ist“².

Die Folgen für die Lebensqualität der Bevölkerung sind insbesondere in den peripheren Siedlungsbereichen der 1960er und 1970er Jahre spürbar. In den „Ladengebieten“ dieser Siedlungen werden die Lebensmittelgeschäfte zusehends geschlossen. Neue Angebote in nicht integrierter Lage haben dazu geführt, dass „Standorte mit guten Parkmöglichkeiten ausgebaut und kleinflächigere integrierte Standorte aufgegeben wurden. Gerade das Netz der Anbieterstandorte mit Lebensmittelsortiment ist heute weniger dicht als noch vor 5 oder 10 Jahren. Galten früher 3.500 Einwohner als Tragfähigkeitsgrenze für einen Lebensmittelmarkt, sind es heute 5.000 und mehr. Die Zahl der kleineren Vollsortimentsmärkte hat sich in Deutschland in den letzten zehn Jahren von über 60.000 auf unter 40.000 reduziert“³.

Parallel dazu erfolgte bei den großen Einzelhandelsanbietern eine Reduzierung der Betriebsformen und eine Verstärkung der das Planungsrecht ausnutzenden Betriebsform der Discounter. Deren Standortbedürfnisse sind in integrierten fußläufigen Lagen kaum umsetzbar. Die Discounter „drängen in die wohnortfernen Gewerbegebiete in nicht integrierter Lage verbunden mit der Verdrängung bodenpreissensibler Handwerks- und klassischer Gewerbegebiete. Darüber hinaus sind nicht nur das klassische Lebensmittelgeschäft sondern auch der Supermarkt um die Ecke gefährdet“⁴.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch diese Entwicklung vor allem die städtischen Teilzentren gefährdet sind. Die Folge ist „eine hierarchiearme Versorgungsstruktur, die die Versorgung relativ gut sichert, aber die Zentren schwächt“⁵.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Bericht zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, 2007, S.7

² Kühn, Gerd: Nahversorgung in Großstädten, Difu-Berichte 2/2006, S.9

³ Deutscher Städtetag (Hrsg.): Nahversorgung in den Städten. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen, Köln/ Berlin, 2005, S.2

⁴ Deutscher Städtetag (Hrsg.): Nahversorgung in den Städten. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen, Köln/ Berlin, 2005, S.3

⁵ Kühn, Gerd: Nahversorgung in Großstädten, Difu-Berichte 2/2006, S.8

In Steglitz-Zehlendorf ist dies vor allem durch die Schließung vergleichsweise kleiner Ladengeschäfte eingetreten. Bereits jetzt sind einige Bereiche ohne fußläufige Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel. Diese Entwicklung läuft leider völlig konträr zum sozioökonomischen Wandel. Gerade für die zunehmende Zahl älterer Menschen wird die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten künftig an Bedeutung gewinnen. Hier wird deutlich, dass die Steuerungsmöglichkeiten eines Zentrenkonzepts begrenzt sind. Planung kann weder den Konzentrations- und Filialisierungsprozess im Einzelhandel verhindern, noch die Ansiedlung bestimmter Betriebsformen grundsätzlich untersagen.

Klar ist, dass es auch bei erfolgreicher Umsetzung eines Zentrenkonzepts an vielen Stellen im Stadtbild zu erheblichen Veränderungen kommen wird. Aus Gesamtberliner Sicht wird die Einzelhandelslandschaft „in Zukunft stärker durch Filialisten geprägt sein. Der Handel entlang der innerstädtischen Ausfallstraßen steht unter anhaltendem Veränderungsdruck. Viele kleinere Einzelhandelsbetriebe in den Zentren und in Streulagen erfahren Konkurrenz und Verdrängung. Dies gilt insbesondere für die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Einrichtungsbedarf und „baumarktspezifische Sortimente“⁶.

Aufgrund der Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Hinblick auf die Vergleichbarkeit der bezirklichen Zentrenkonzepte⁷ waren inhaltliche Anpassungen des Zentrenkonzepts Steglitz-Zehlendorf (v.a. hinsichtlich der Zentrentypisierung) notwendig. Die verstärkten Diskussionen in der Fachöffentlichkeit⁸, veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen (§ 34 Abs.3 BauGB) und konkrete Entwicklungen im Bezirk (Leerstände, Fertigstellung geplanter Flächen, Überprüfung von Daten, Digitalisierung der Karten) führten ebenfalls zu inhaltlichen Korrekturen an diesem wichtigen informellen Planungsinstrument.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/ IHK Berlin (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit, Berlin, 2005, S.22

⁷ Arbeitsgruppe „Bezirkliche Zentrenkonzepte“: Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte, Abschlussbericht, 31.März 2006

⁸ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Tagungsdokumentation: Land ohne Läden? Alternative Möglichkeiten der Lebensmittel- Nahversorgung, Düsseldorf, 2005;

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtforum Berlin 2020: Dokumentation der Veranstaltung v. 19.01.2005: Entwicklungsmotor oder Stadtzerstörer? Berliner Einzelhandel im Umbruch, download unter: http://www2.senstadt.verwalt-berlin.de/planen/forum2020/downloads/Do-ku-Stadtforum_Handel.pdf

1 Zielstellung

Das Konzept bildet den Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels im Bezirk Steglitz- Zehlendorf. Es soll die entsprechenden Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) und den Stadtentwicklungsplänen StEP Zentren 1⁹ und StEP Zentren 2¹⁰ unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften für den Großflächigen Einzelhandel¹¹ und des Zentrenatlas¹² auf Bezirksebene konkretisieren. Hierbei gelten folgende allgemeine Leitlinien:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, insbesondere auch die der nicht mobilen Bevölkerung.
- Definition der bezirklichen Zentren (Haupt-, Stadt- und Ortsteil- sowie Nahversorgungszentren).
- Sicherung und Stärkung als attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche.
- Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollten auf die bezirklichen Zentren konzentriert werden; dies gilt insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Neue Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Zentren sollten bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur untersucht werden.
- Verbrauchermärkte (800 m² VKF – 5.000 m² VKF) und SB-Warenhäuser (ab 5.000 m² VKF) mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sollten vornehmlich nur in höherrangigen Zentren (vom Ortsteilzentrum aufwärts) zugelassen werden.
- Nahversorgungsangebote sollten vorrangig innerhalb der Zentrenbereiche angesiedelt werden; außerhalb der Zentrenbereiche in der Regel nur dann, wenn sie der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren zu erwarten sind (Kaufkraftabfluss unter 10%).
- Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an weniger integrierten Standorten abseits der Zentren und Wohngebiete sollten vermieden werden.
- Bei Nahversorgungsangeboten in Streulagen sollte die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf das für den Nahversorgungsbereich erforderliche Maß (ca. 50 Stellplätze) begrenzt werden.

Für den Bezirk **Steglitz-Zehlendorf** heißt dies:

- Ordnung des städtischen Gefüges, Erhaltung der gewachsenen Zentren.
- Stärkung des Hauptzentrums Schloßstraße, des besonderen Stadtteilzentrums Zehlendorf-Mitte, der Ortsteil- und Nahversorgungszentren.

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie/ Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe/ IHK (Hrsg.): Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Berlin, 1999

¹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/ IHK Berlin (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit, Berlin, 2005

¹¹ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. Nr.50 / 15.11.2007, S.2957)

¹² Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen/ Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin e.V. (Hrsg.): Wirtschaftsstandort Berlin – Zentrenatlas, Berlin, 2004

- Ortsteilzentren sollen die örtliche Kaufkraft der Kunden binden; die Nahversorgung für immobile Bewohner muss gewährleistet sein; für kleinere Zentren bieten sich durch kurze wohnungsnaher Wege zusätzliche Chancen.

Der Bezirk ist seit Anfang 2003 einem verstärkten Ansiedlungsdruck, speziell im Lebensmitteleinzelhandel und großflächigen Einzelhandel ausgesetzt. Dies betrifft v.a. Bereiche außerhalb der gewachsenen Zentren und Nahversorgungszentren, insbesondere entlang der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (B1, Goerzallee, Clayallee/Teltower Damm, Ostpreußendamm). Neuansiedlungen sollten auch künftig vorrangig in der Schloßstraße und in Zehlendorf-Mitte sowie an städtebaulich integrierten Standorten der Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentren erfolgen. Eine Zersiedlung des Bezirks und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Siedlungsschwerpunkten ist zu vermeiden. Dies gilt auch für kleinflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, vor allem wenn dies zu einer Kumulation führt und die Gefahr einer Schwächung bestehender Nahversorgungszentren besteht.

Das Zentrenkonzept benennt darüber hinaus die Bereiche, in denen Entwicklungen – auch großflächiger Art – möglich sind (bzw. durch die Schaffung von Planungsrecht möglich gemacht werden können).

2 Ausgangslage

Das Zentrenkonzept übernimmt bzw. bestätigt die vorhandenen landesplanerischen Vorgaben zur Zentrenstruktur und konkretisiert diese unterhalb der Ortsteilzentren, indem es die Nahversorgungszentren benennt.

Flächennutzungsplan (FNP 94)

Das übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziel zur Flächenentwicklung im Einzelhandel ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1994 als erster Leitsatz formuliert worden:

„Die historisch gewachsene polyzentrale Struktur Berlins soll erhalten und ausgebaut werden. Vorhandene Zentren sollen gestärkt, Lücken im Zentrengefüge, insbesondere im Ostteil der Stadt, geschlossen werden. Dabei wird eine wohnungsnaher Versorgung angestrebt, die bestehenden Unterschiede im Versorgungsstandard sollen abgebaut werden“.

Das Zentrenkonzept des FNP geht deshalb davon aus, die Versorgung des gesamten Stadtgebietes mit Einrichtungen des Einzelhandels durch Stärkung und Ausbau des polyzentralen Zentrengefüges mit einer Hierarchie von Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie Nahversorgungszentren sicherzustellen¹³.

Dargestellt wird das FNP-Zentrenkonzept mit der Signatur von Einzelhandelskonzentrationen. Hierbei sind die Haupt- und Stadtteilzentren in ihrer geplanten Größe, die Ortsteilzentren symbolisch in einheitlicher Größe dargestellt.

Für Steglitz-Zehlendorf sind 7 Einzelhandelskonzentrationen dargestellt: Hauptzentrum Schloßstraße; Besonderes Stadtteilzentrum Zehlendorf Mitte; Ortsteilzentren: Lichterfelde West, Lichterfelde Ost, Lankwitz- Leonorenstraße, Mexikoplatz, Wannsee-Königstraße. Weitere Versorgungsbereiche (rund 60% der Einzelhandelsflächen) befinden sich in Streulagen, die im FNP nicht gesondert dargestellt sind. Es ist die Aufgabe der Zentrenkonzepte der Bezirke, diese Lagen zu benennen und zu klassifizieren.

Der FNP lehnt die Entwicklung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten (Verbraucher- und Fachmärkte) abseits der Siedlungsschwerpunkte wegen des damit verbundenen Kfz-Verkehrsaufkommens und der negativen Auswirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung in den Zentren „im Regelfall“ ab¹⁴. Ziel soll vielmehr sein, solche Vertriebsformen in die vorhandenen bzw. neu ausgewiesenen Zentren zu integrieren und ihre Anziehungskraft für deren Stärkung zu nutzen.

StEP Zentren, Teil 1: Zentren und Einzelhandel (1999)

Im StEP Zentren werden die Leitlinien des Flächennutzungsplanes für 8 Teilräume der Stadt konkretisiert. Steglitz-Zehlendorf befindet sich mit Teilen von Charlotten-

¹³ vgl. SenStadtUm: FNP 94 – Erläuterungsbericht, Berlin, 1994, S.134-135 und SenStadt: Flächennutzungsplanung Berlin – Bericht 99, Berlin 1999, S.32

¹⁴ vgl. ebenda, S.140

burg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg südlich der Ringbahn im „Südwestraum“.

Neben dem Postulat des Erhalts der Polyzentralität und der Stärkung der Zentren werden konkrete Leitlinien zum Umgang mit problematischen Entwicklungen formuliert. Angesichts der verstärkten Nachfrage von großen Handelsunternehmen nach größeren Flächen, vor allem auf Grundstücken außerhalb zentraler Lagen, insbesondere gewerblicher Bauflächen der unter Verwertungsdruck stehenden Bahn, Post, Telekom, kommt es verstärkt zu planerischen Konfliktsituationen. Leitlinie Nr. 3 des StEP Zentren formuliert deshalb, dass „die Zentrenstruktur nicht durch Einzelhandelsentwicklungen an falschen Orten gefährdet werden darf. Die Probleme bei der Vermarktung gewerblicher Bauflächen dürfen nicht durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gelöst werden. Dies widerspricht den Zielen, eine ausgewogene, in stadträumliche Konzepte eingebundene Einzelhandelsstruktur zu erhalten und zu entwickeln“.¹⁵

Der StEP definiert weiterhin das hierarchische Zentrengefüge im Südwestraum mit den Zentrentypen Hauptzentrum, besonderes Stadtteilzentrum, Ortsteilzentrum und Fachmarkttagglomeration. Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind dies: Hauptzentrum Schloßstraße; Besonderes Stadtteilzentrum Zehlendorf Mitte; Ortsteilzentren Kranoldplatz (Lichterfelde Ost), Leonorenstraße (Lankwitz), Drakestraße (Lichterfelde West), Mexikoplatz; Fachmarkttagglomeration Goerzallee. Nahversorgungszentren und Streulagen sind nicht definiert, dies ist Aufgabe des Zentrenkonzepts des Bezirks.

Der Südwestraum weist eine durchschnittliche Gesamtausstattung mit Verkaufsfläche, eine geringe Kaufkraft-Bindungsquote und die höchste Kaufkraft in Berlin auf. Dieser Widerspruch ist „durch die Siedlungsstruktur und das Einkaufsverhalten der Einwohner bedingt. Insbesondere in den dünn besiedelten Ortsteilen hat ruhiges, ungestörtes Wohnen Vorrang, so dass längere Wege zu den Einkaufsstätten die Folge sind“¹⁶. Vor diesem Hintergrund sollen nach Maßgabe des StEP Zentren „ergänzende Flächenzugänge im Südwestraum nicht der Schaffung neuer Einzelhandelsstandorte (Streulagen), sondern ausschließlich der Stabilisierung vorhandener zentraler Lagen – vom Ortsteilzentrum bis zum Hauptzentrum - dienen.

StEP Zentren, Teil 2 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit (2005)

Es handelt sich um die Ergänzung des StEP Zentren und Einzelhandel, mit dem Schwerpunkt auf die stadtverträgliche Einbindung von Freizeitentwicklungen in das Zentrenkonzept. Hinzu kommen aktuelle Analysen und Trends zum Einzelhandel sowie die Benennung des Handlungsbedarfs in den einzelnen Zentren¹⁷.

Das Zentrenkonzept wird durch eine flächenmäßige Darstellung der Einzelhandelskonzentrationen und der Zentren tragenden Stadträume illustriert. Diese Karte bildet damit eine räumliche Präzisierung der symbolischen Zentren Darstellung im FNP. Das Berliner Zentrenkonzept zeigt die Zentrenhierarchie in ihrer Abstufung von den Zent-

¹⁵ vgl. StEP Zentren, S.15-17

¹⁶ ebd. S.45

¹⁷ Einzelheiten siehe Abschnitt 4.

rumsbereichen „Historische Mitte“ und „City West“ über die Hauptzentren, die besonderen und sonstigen Stadtteilzentren bis hin zu den Ortsteilzentren. Die Darstellung von Nahversorgungszentren bleibt ausdrücklich der Bereichsentwicklungsplanung vorbehalten.

Für Steglitz-Zehlendorf wird festgestellt, dass es sich um den Bezirk mit der höchsten Kaufkraft Berlins (Index 112-120) aber mit geringer Kaufkraft-Bindungsquote handelt. Die Bestands-Verkaufsfläche wird für den Bezirk mit 295.000 m², der „Zielkorridor 2020 mit 350.000 bis 370.000 m² VKF angegeben. In dem 2007 veröffentlichten „Bericht zur Zentrenentwicklung“ ist der Bestandwert bereits mit 322.000 m² VKF angegeben. Der Zielkorridor ist nicht verändert worden¹⁸.

Zentrenatlas

Der Zentrenatlas soll „potentiellen Investoren sowie Bezirks- und Hauptverwaltungen Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in zentralen Lagen Berlins aufzeigen“¹⁹. Für die 28 ausgewählten Berliner Zentren wurden Zentrenpässe mit Kurzcharakteristik, Abgrenzung, Erreichbarkeit, Besonderheiten, genutzter Einzelhandelsfläche, Branchenstruktur, ungenutzten Flächen sowie Flächenpotentialen und geplanten Projekten erstellt. Im „Südwestraum“ sind die beiden großen Steglitz-Zehlendorfer Zentren, das Hauptzentrum Schloßstraße und das besondere Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte aufgeführt und detailliert beschrieben²⁰.

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Bericht zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung und zur Förderung der städtischen Zentren, Berlin, 2007, S.11

¹⁹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen/ Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin e.V.: Wirtschaftsstandort Berlin – Zentrenatlas, Berlin, 2004, S.9

²⁰ vgl. Zentrenatlas, a.a.O., S.147-157

3 Bestandsaufnahme

Zunächst erfolgte die Erhebung der gesamten Verkaufsflächen in den Zentren und Fachmarktstandorten. Hierbei wurden insbesondere alle größeren Standorte des Lebensmitteleinzelhandels und deren Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Verkaufsfläche (VKF) im Bezirk erhoben und räumlich dargestellt. Allein anhand der Verteilung dieser Einzelhandelssparte kann bereits eine Lokalisierung von zentralen Bereichen vorgenommen werden.

Einzelhandel Allgemein

Die Analyse ergab im Oktober 2007 einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von ca. 301.000 m² VKF. Dieser Wert ergibt sich aus den Zahlen für die nach StEP und FNP festgelegten Zentren (185.000 m²), für die von diesem Zentrenkonzept definierten Nahversorgungszentren (46.000 m²), Fachmarktstandorte (44.000 m²) und Streulagen (25.000 m²). Damit stieg der Versorgungsquotient bei 285.000 Einwohnern in Steglitz-Zehlendorf von 0,77 m² (2004, nur auf die Zentren bezogen) auf 1,05 m²/Ew.

Die Abweichung zur Zahl der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Bericht zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung (322.000 m² VKF, vgl. S.10) ergibt sich aus unterschiedlichen Angaben des Bestands in Streulagen sowie vor allem einem höheren Ansatz der VKF im Vergleich zur Bruttogrundfläche. Diesem Zentrenkonzept liegen die Werte der Baugenehmigungen zugrunde, die FfH agiert hier für die Senatsverwaltung mit höheren Werten.

Aufgrund von Planungen besteht ein Potential im Bezirk von ca. 43.000 m² VKF. Die Potentialflächen im Bezirk würden die Verkaufsfläche auf ca. 346.000 m² anwachsen lassen. Dies entspräche einem Versorgungsquotient von 1,20m²/Ew, knapp über dem Berliner Durchschnitts- Versorgungsquotient von 1,18 m²/Ew. Diese Zahlen lassen den Schluss zu, dass der Südwesten Berlins – zumindest nach Mobilisierung der Potentiale - nicht (mehr) als unterversorgt gelten kann.

Im Vergleich mit den Daten von Februar 2004 erhöhte sich die Gesamt-VKF um ca. 80.000 m². Diese hohe Steigerung erklärt sich durch die damals nicht mitberücksichtigten Streulagen, einen höheren Koeffizienten bei der Ermittlung der Verkaufsfläche, die Realisierung diverser Großvorhaben, u.a. durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Das Schloss“ im März 2006, der Umbaumaßnahmen anderer Anbieter in der Schoßstraße sowie die Eröffnung des Einkaufszentrums „LIO“ am Bhf. Lichterfelde-Ost im Oktober 2007.

Lebensmittel-Einzelhandel (Stand Juli 2006)

Seit dem Beginn der Erhebungen des Lebensmittel-Einzelhandels Ende 2003 ist eine deutliche Erhöhung des Flächenbestandes festzustellen. Es ist eine Entwicklung zu verzeichnen, die einerseits durch eine Vielzahl von Geschäftsaufgaben - insbesondere der Anbieter mit kleinen Flächen – und gleichzeitig einer Vielzahl von Neueröffnungen mit größeren Flächen zum Ausdruck kommt. So ist heute die Anzahl der Filialen (84) gleich derer im November 2004, die VKF stieg jedoch von ca. 48.000 m² auf ca.62.000 m².

Bestand Oktober 2007: 84 Filialen mit ca. 62.000 m² VKF

13 Aldi, 7 Rewe, 5 Mema, 11 Lidl, 9 Reichelt, 10 Plus, 8 Kaisers, 7 Penny, 5 Edeka, 9 Sonstige

Planung Oktober 2007: 12 Filialen mit ca. 15.000 m² VKF
4 Reichelt, 3 Aldi, 1 Kaufland, 1 Bio, 3 ohne Spezifikation

Planung + Bestand Oktober 2007: 96 Filialen mit ca. 77.000 m² VKF

Versorgungsstruktur Lebensmittel-Einzelhandel

Die Versorgungsstruktur des Lebensmitteleinzelhandels ergibt **im 500m-Radius**, dass für 67% der Steglitz-Zehlendorfer Bevölkerung Lebensmitteleinzelhandel erreichbar ist, während 33% der Einwohner unversorgt sind. Mit den derzeit geplanten Standorten werden immer noch 28% der Bevölkerung unversorgt bleiben. Im **1000m-Radius** bestehen nur kleine Bereiche ohne Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel. Durch Neuplanungen sind keine Veränderungen für die nicht versorgten Bereiche festzustellen. Es handelt sich hier um große Areale mit Villenbebauung (z.B. am Bahnhof Nikolassee). Deren Bewohner suchen die Zentren innerhalb und auch außerhalb des Bezirks auf und haben aufgrund ihrer guten sozialen Stellung einen hohen Mobilitätsgrad. Im **1.500m-Radius** sind keine unversorgten Bereiche anzutreffen.

Des Weiteren wurden die Standortpotentiale (Lebensmitteleinzelhandel) unter Berücksichtigung weiterer Standorte und deren Überlappungsbereiche bewertet. So haben zwei benachbarte Standorte annähernd die gleiche Einwohnerzahl in ihrem Einzugsbereich, bei der Realisierung des Einwohnerpotentials müssten sich die Standorte jedoch das Potential teilen. Im Rahmen der hier angewandten Methode wird davon ausgegangen, dass die Teilung des Potentials proportional zur Angebotsfläche erfolgt.

4 Zentrenkonzept

Das Konzept besteht darin, die Zentren durch eine Kategorisierung in ihrer Wertigkeit und Größe zu unterscheiden. Hierbei wurden die Einstufungen bzw. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der beiden StEP Zentren übernommen. In erster Linie kam es darauf an, die örtliche Abgrenzung der Bereiche zu bestimmen, die im FNP unterhalb der Hauptzentren nur generalisiert dargestellt sind.

Zunächst erfolgte eine Hierarchisierung der Zentren des Bezirks nach Verkaufsfläche (VK) gemäß den mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmten, für alle Bezirke geltenden Orientierungswerten.

Im Gegensatz zum Stand 2004 wird das Hauptzentrum Schloßstraße nicht mehr als „A-Zentrum“ geführt, da dies nun den Citybereichen Zoo und Mitte vorbehalten bleibt.

Zentrumsbereiche (City) (A-Zentren): ab 100.000 m² VKF

Hauptzentren (B-Zentren): ca. 50.000 – 100.000 m² VKF

Besondere Stadtteilzentren/ Stadtteilzentren (C-Zentren): ca. 10.000 - 50.000 m² VKF

Ortsteilzentren (D-Zentren): ca. 5.000 - 10.000 m² VKF

Nahversorgungszentren (E-Zentren): unter 5.000

Aufgrund der spezifischen kleinteiligen Versorgungssituation im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind die Nahversorgungszentren nochmals untergliedert worden:

Nahversorgungszentren (E-Zentren): ca. 3.000 – 5.000 m² VKF

Nahversorgungszentren (F-Zentren): ca. 1.200 – 3.000 m² VKF

Nahversorgungszentren (G-Zentren): unter 1.200 m² VKF

Es ergaben sich mit dieser Klassifizierung 31 Zentren (1 x B, 1 x C, 5 x D, 6 x E, 11 x F, 7 x G).

Hinzu kommen ein neues Zentrum und 4 Fachmarktstandorte.

Die Nummerierung dient der besseren Auffindbarkeit der Zentren in den Karten. Sie stellt keine „Wertigkeit“ dar.

Bestehende Zentren

Lfd.Nr.	Ortsteil	Zentrum	Art	Code
1	St	Schloßstraße	Hauptzentrum	B
2	Ze	Zehlendorf-Mitte	Besonderes Stadtteilzentrum	C
3	Li	Drakestraße (Lichterfelde West)	Ortsteilzentrum	D1
4	Li/La	Kranoldplatz (Lichterfelde Ost)	Ortsteilzentrum	D2
5	La	Leonorenstraße (Lankwitz)	Ortsteilzentrum	D3
6	Wa	Wannsee - Königstraße	Ortsteilzentrum	D4

7	Ze	Mexikoplatz	Ortsteilzentrum	D5
8	St	Albrechtstraße	Nahversorgungszentrum	E1
9	Li	Giesensdorf	Nahversorgungszentrum	E2
10	Li	Hindenburgdamm	Nahversorgungszentrum	E3
11	St	Steglitzer Damm	Nahversorgungszentrum	E4
12	Li	Lausanner Str.	Nahversorgungszentrum	E5
13	Ni/Ze	Breisgauer Straße	Nahversorgungszentrum	E6
14	Ze	U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	Nahversorgungszentrum	F1
15	Li	Lichterfelde Süd	Nahversorgungszentrum	F2
16	Ni	Potsdamer Chaussee	Nahversorgungszentrum	F3
17	St	Bismarckstraße	Nahversorgungszentrum	F4
18	Ze	Ladiusstraße	Nahversorgungszentrum	F5
19	Da	Dahlem-Dorf	Nahversorgungszentrum	F6
20	Ze	U-Bhf. Krumme Lanke	Nahversorgungszentrum	F7
21	St	Siemens-/ Halskestraße	Nahversorgungszentrum	F8
22	St	Südende	Nahversorgungszentrum	F9
23	St	Birkbuschstraße	Nahversorgungszentrum	F10
26	La	Malteserstr.118/138	Nahversorgungszentrum	F11
24	Li	Saaleckplatz	Nahversorgungszentrum	G1
25	Da/St	Breitenbachplatz	Nahversorgungszentrum	G2
27	Ni	Hohenzollernplatz	Nahversorgungszentrum	G3
28	Ze	Ludwigsfelder Str.	Nahversorgungszentrum	G4
29	La	Brieger Str.	Nahversorgungszentrum	G5
30	Wa	Wilhelmplatz	Nahversorgungszentrum	G6
31	Li	Enzianstr.	Nahversorgungszentrum	G7

Neues Zentrum

32	Li	McNair	Neues Zentrum	N1
----	----	--------	---------------	----

Fachmarktstandorte

33	Li	Goerzallee 189-223	Fachmarktstandort	FM1
34	Li	Ostpreußendamm 85	Fachmarktstandort	FM2
35	Li	Wiesenweg 3-4	Fachmarktstandort	FM3
36	La	Haynauer Straße	Fachmarktstandort	FM4

Lokalisierung siehe Karten im Anhang.

Zentrenpässe

Es folgen die Zentren im Einzelnen in Form von Zentrenpässen, geordnet nach Zentrumsart und Ortsteilen.

Hauptzentrum

Hauptzentrum Schloßstraße (B)

OT Steglitz

Lfd.Nr.: 01

Die Schloßstraße ist *die* große Einkaufsstraße des Bezirks. Der Einzelhandel mit seinen Waren- und Kaufhäusern und einer Vielzahl von Läden erstreckt sich auf rund einem Kilometer vom Walther-Schreiber-Platz im Norden (Grenze zu Friedenau) bis zum Hermann-Ehlers-Platz im Süden. Durch die hier verlaufende U-Bahn sowie die S-Bahnhöfe Feuerbachstraße und Rathaus Steglitz ist die Einkaufsmeile hervorragend an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Zusätzlich verkehren eine Vielzahl von Bussen.

Die Schloßstraße ist ein gewachsenes Einkaufszentrum mit einem traditionell den ganzen Berliner Südwesten umfassenden Einzugsbereich überdurchschnittlicher Kaufkraft. Sie ist das Berliner Einkaufszentrum mit dem höchsten Bestand an Einzelhandelsflächen, den meisten Warenhäusern und den im Durchschnitt größten Einzelhandelsbetrieben, den wenigsten Billiganbietern und einem relativ geringen Leerstand. Aufgrund des hohen Anteils an hochwertigen Warenangeboten und einer ausgewogenen Branchenstruktur gehört die Schloßstraße zu den beliebtesten Berliner Einkaufsstraßen. Die Schloßstraße verfügt neben den umfangreichen Einzelhandelsangeboten über wichtige Bestandteile eines Hauptzentrums – über kommunale Einrichtungen (Bürgeramt) sowie über ein Postamt, ein Kinocenter (Titania Palast), ein weiteres Kino (Adria), ein Theater (Schloßparktheater) und die Kultureinrichtung Schwartz'sche Villa.

Hauptanbieter: Forum Steglitz: 28.000 m² VKF, Wertheim: 24.000 m² VKF, Das Schloss 25.000 m² VKF, Karstadt: 20.000 m² VKF (derzeit wegen Umbau geschlossen), C&A: 5.000 m² VKF, P&C: 6.000 m² VKF, Anson's: 3.000 m² VKF, Schloßstr.110: 6.000 m² VKF (davon: Saturn 3.000 m² VKF ; Hugendubel 2.000 m² VKF; Kaiser's 1.000) m² VKF, Galeria: 4.000 m² VKF, „Werken, Spielen, Schenken“: 1.200 m² VKF, Globetrotter: 3.000 m² VKF, Woolworth: 1.000 m² VKF, Strauss Innovation: 800 m² VKF, Rewe, Aldi, Kaiser's, Reichelt, Lidl, Edeka; Boutiquen, spezialisierter Einzelhandel, Banken

Flächendaten Einzelhandel:

VKF Bestand: ca. 140.000 m²

Entwicklungspotential: ca. 25.000 m² VKF

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 7.700;

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (51,9%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 30.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (15,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 60.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.000 (8,3%)

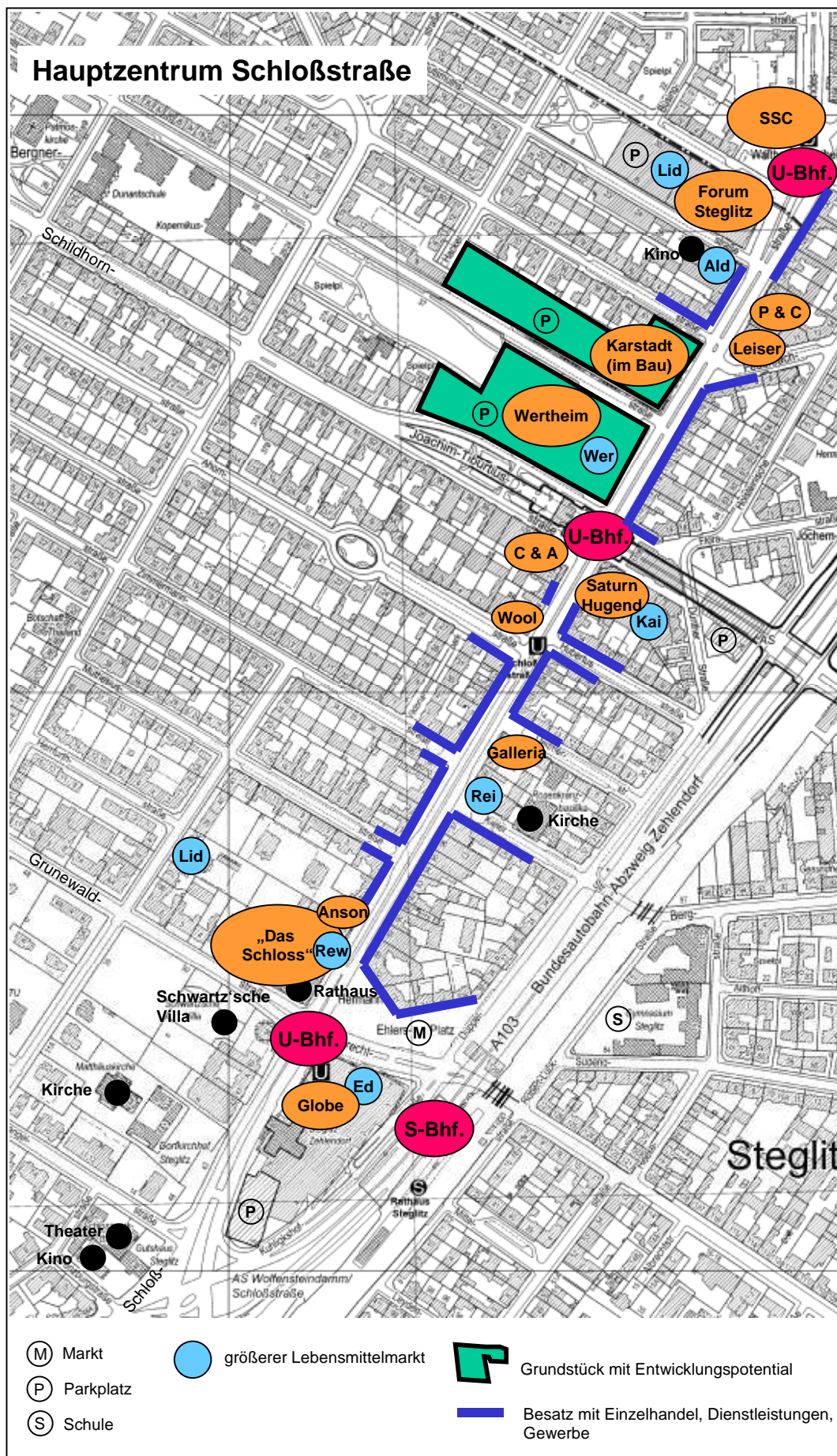
Planungsrecht

FNP: M1 beiderseits der Schloßstraße, W1 dahinter, Einzelhandelskonzentration vom Walther-Schreiber-Platz bis Grunewaldstraße und in die Albrechtstraße abknickend. B-Pläne: XII-170 (Karstadt, MK), XII-115 (Wertheim, MK), XII-303 („Das Schloß“, MK), XII-223 (WA, GB), XII-151 (WA), XII-89a (Kreisel, MK), XII-305 (Entwurf; MI)

BNP: gemischtes Gebiet IV/3, südlich Zimmermannstr. bis Grunewaldstraße allgemeines Wohngebiet IV/3, südlich Grunewaldstraße allgemeines Wohngebiet II/2

Konzept: Handlungsbedarf gem. StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Mittlere Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: Modernisierung bestehender Warenhäuser, Ergänzung durch moderne Einzelhandelskonzepte, Ergänzung des Freizeitangebots (evtl. Urban Entertainment Center), bessere Straßengestaltung unter Einbeziehung der Fassaden. Gestaltkonzept ist abgestimmt.

Stärkung des Hauptzentrums Schloßstraße durch bauliche Entwicklung: Karstadt und Wertheim; Verknüpfung der Einkaufsmeile mit den Nebenstraßen; Neugestaltung Tiburtiusbrücke/Bierpinsel; langfristig: Schaffung Eingangssituation von Süden. Künftige Nutzung des „Kreisels“.



Besonderes Stadtteilzentrum

Besonderes Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte (C)

(Teltower Damm/ Clayallee)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr.: 02

Der Straßenzug Teltower Damm/Clayallee zwischen Scharfstraße im Norden und Mühlenstraße im Süden bildet den Hauptbereich dieses gewachsenen Einkaufszentrums mit traditionell auf Zehlendorf begrenztem Einzugsbereich in einem dünn besiedelten Umfeld mit überdurchschnittlich hohen Einkommen. Hier „überwiegen bei einer ausgewogenen Branchenstruktur kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Bei einer Durchschnittsgröße der Einzelhandelsbetriebe von ca. 160 m² VKF und einem Flächenangebot von insgesamt knapp 19.000 m² Einzelhandelsfläche gehört Zehlendorf Mitte zu den von der Fläche her kleinsten Berliner Einkaufszentren.“

Mit dem ehemaligen Rathaus Zehlendorf, Sitz der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf und Dienstort mehrerer Abteilungen des Bezirksamtes, dem Finanzamt Zehlendorf, dem Bali-Kino und einem Postamt sind im Zentrum Zehlendorf wichtige kommunale Einrichtungen angesiedelt. Auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtbades an der Clayallee soll die sog. „Zehlendorfer Welle“, ein Gebäudekomplex mit Fitness, Wellness, öffentlich nutzbarem Schwimmbad und Einzelhandelsnutzungen (Unterhaltungselektronik, Bekleidung) entstehen. Zehlendorf-Mitte wird nach dem Auszug der Verwaltungsstellen aus dem Steglitzer Kreisel der wesentliche Verwaltungsstandort des Bezirks.

Hauptanbieter

Woolworth (2.000 m² VKF), Forum Zehlendorf (1.000 m² VKF) (Thalia Buchhandel, Rossmann, Reisebüro, Boutique, Ärzte), Strauss Innovation, Kaiser's, Reichelt, Bio Company, Lidl, eo-biomarkt, kleinteilige Läden, Apotheken, Banken

ÖPNV: S-Bahnhof Zehlendorf, div. Busse

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: ca. 19.000 m²

Entwicklungspotential: ca. 9.000 m² VKF

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 3.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (62,8%)

Erreichbare Einwohner (1.000m-Radius): ca. 15.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.300 (35,3%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 29.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 7.300 (25,1%)

Planungsrecht: FNP: M2 beiderseits Teltower Damm und östlich Clayallee, W2 westlich Clayallee, Einzelhandelskonzentration zwischen Scharfe Straße und Mühlenstraße

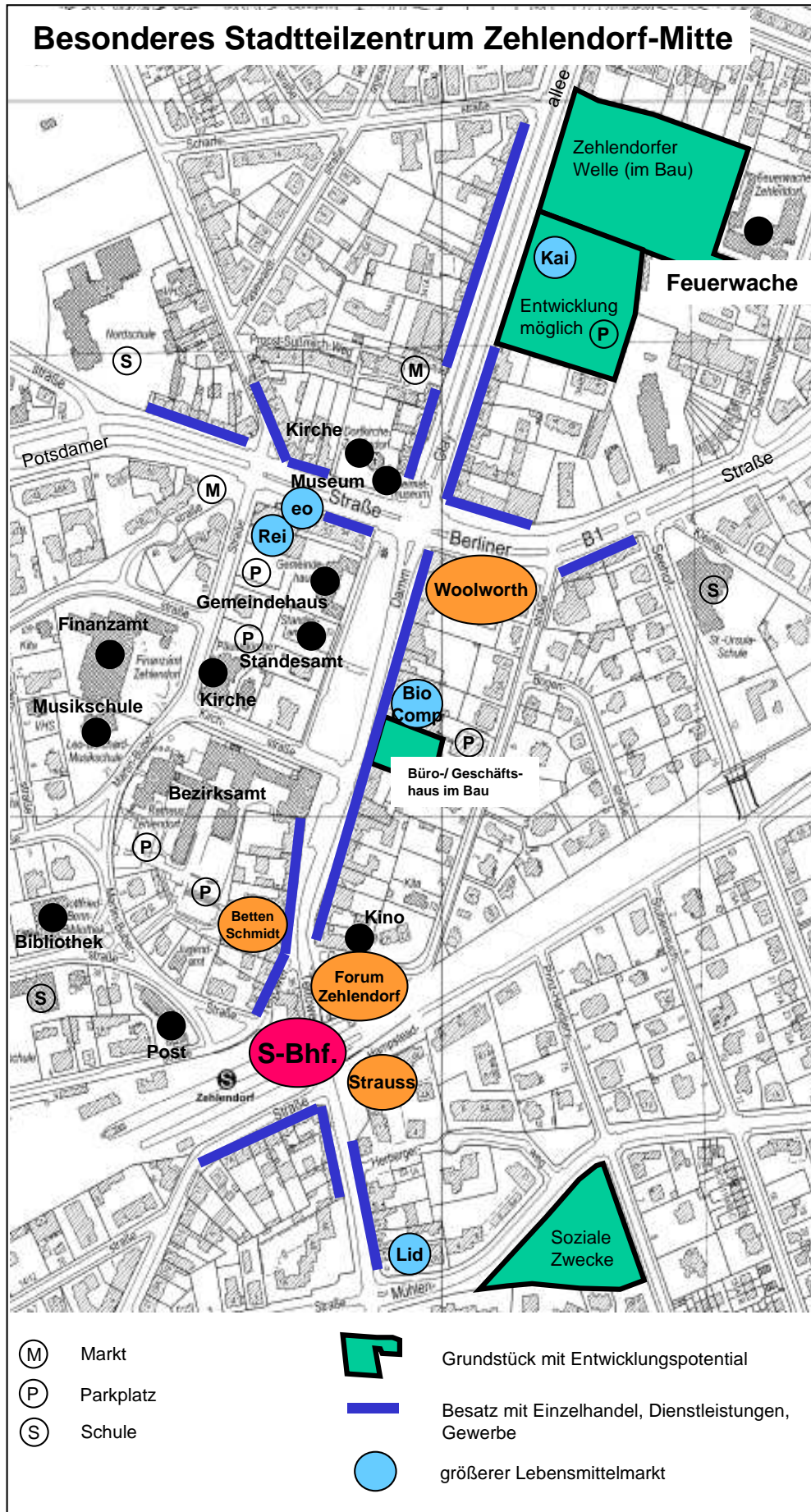
B-Pläne: X-32 (MI, SO), X-32-1 (Stadtbad, SO), X-113 (Entwurf, MI), X-177 (Entwurf, MK, WA), X-2 (MK), X-20 (MK), X-70-1 (MI, WA), X-169 (Entwurf; MI), X-170 (Entwurf; MI), X-65 (MI, WA, SO)

BNP: gem. Gebiet III/3, östlich Clayallee gemischtes Gebiet II/2

Konzept:

Handlungsbedarf gem. StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Mittlere Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: Ausbau und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots.

Das in Zehlendorf-Mitte vorhandene Entwicklungspotential (ca. 9.000 m² VKF) wird derzeit durch die im Bau befindlichen Projekte („Zehlendorfer Welle“, Clayallee, ca. 6.100 m² VKF und Teltower Damm 15-17: 1.000 m² VKF) weitgehend ausgeschöpft. Zur Verfügung stehen noch ca. 2.000 m² VKF auf dem Kaiser's- Grundstück. Darüber hinaus sind weitere Entwicklungen als Bestandsoptimierungen möglich.



Ortsteilzentren

Ortsteilzentrum Drakestraße (Lichterfelde-West) (D1)

(Drakestraße/ Unter den Eichen)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 03

Es handelt sich um das historisch gewachsene Zentrum für die Villenkolonie Lichterfelde-West („West-Bazar“) am S-Bhf. Lichterfelde-West (Baseler Str.) und in der Drakestraße von der Ringstraße bis Unter den Eichen. Bürgertreff im S-Bahnhof.

Mehrere Supermärkte (Kaiser's, Reichelt, Lidl, ALDI, 2x Plus), Bio-Lüske, kleinteilige Läden, Banken, Fitness.

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: ca. 5.000 m² VKF

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.200 (24%)

Erreichbare Einwohner (1.000m-Radius): ca. 15.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (31,3%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 34.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.500 (13,2%)

Planungsrecht

FNP: W2 zwischen Unter den Eichen bis Gardeschützenweg/ Curtiusstraße, W3 Richtung Südosten, Symbol Einzelhandelskonzentration

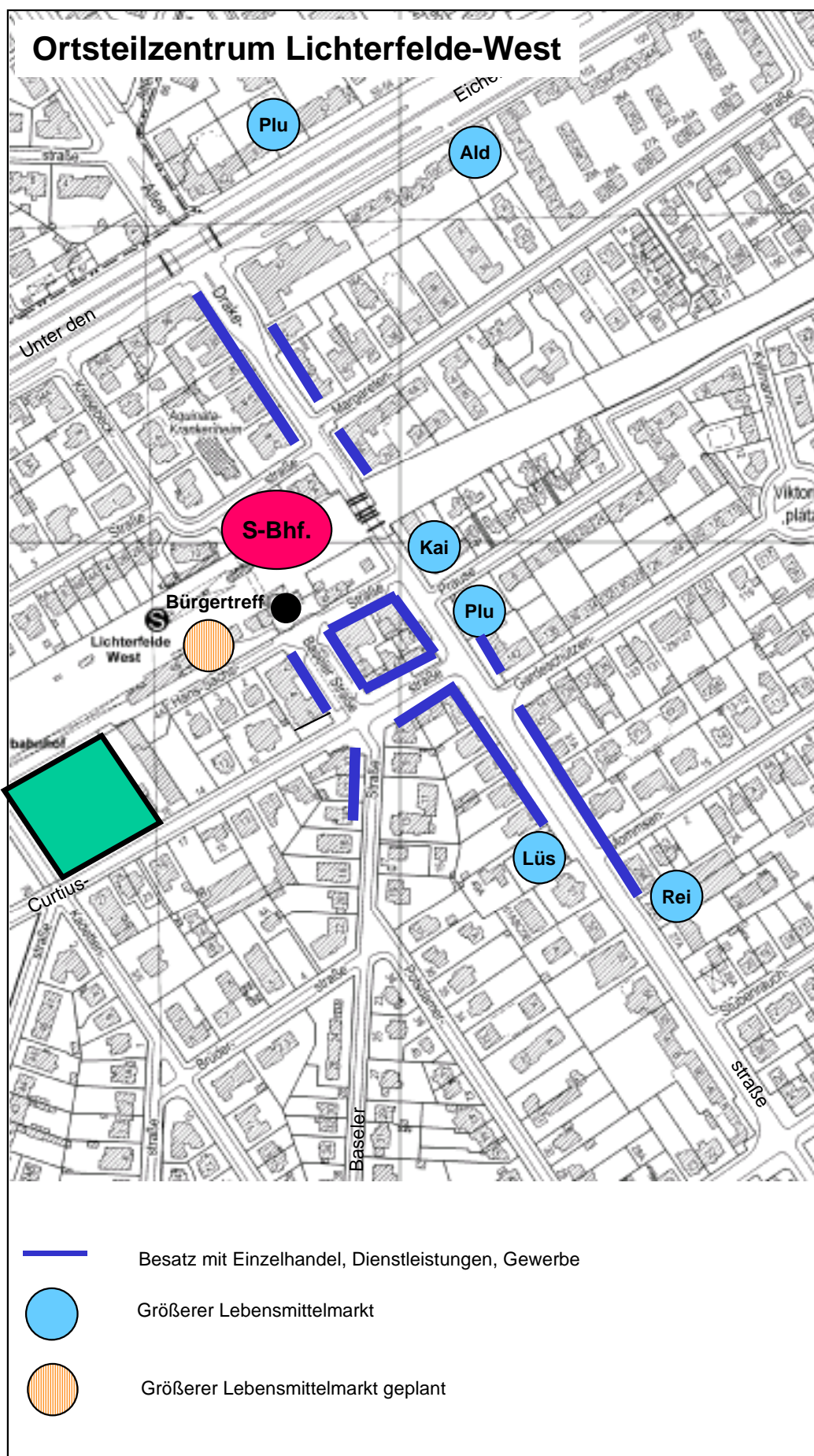
B-Pläne: XII-136 (GE, WA), XII-245 (WA)

BNP: von Unter den Eichen bis Gardeschützenweg/ Curtiusstr. allgemeines Wohngebiet III/3, westlich anschließend allgemeines Wohngebiet II/3

Konzept:

Geringer Handlungsbedarf gemäß StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Geringe Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: Ergänzung des Gastronomieangebots

Das gewachsene Zentrum am Bahnhof und entlang der Drakestraße muss gestärkt werden. Die Stabilität des Zentrums ist durch den geplanten Wegzug zweier Lebensmitteleinzelhändler gefährdet. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung in der Curtiusstraße wird seitens der Bezirksverordnetenversammlung gewünscht. Ein Bebauungsplanverfahren ist hierzu erforderlich.



Ortsteilzentrum Kranoldplatz (Lichterfelde-Ost) (D2)

(Kranoldplatz/ Lankwitzer Str./ Kaiser-Wilhelm-Str.)

OT Lichterfelde und OT Lankwitz

Lfd.Nr.: 04

Es handelt sich um das historische Zentrum am zwischen Kranoldplatz und S-Bhf. Lichterfelde-Ost („Ost-Bazar“) zur Versorgung der Villenkolonie Lichterfelde Ost. Regionalbahnhof.

Kaiser's, REWE, Aldi, Reichelt, Plus, kleinteilige Läden, Banken
Wochenmarkt auf dem Kranoldplatz, privater Markt direkt angrenzend (Ferdinandstraße).
Neu eröffnetes Einkaufszentrum „LIO“ mit ca. 6.700 m VKF

ÖPNV: Regionalbahn, S-Bahn, Bus

Flächendaten Einzelhandel:

VKF Bestand: ca. 12.000 m² - Entwicklungspotential: ca. 2.000 m² VKF

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (46,4%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 19.500

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.700 (24,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 40.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.200 (13%)

Planungsrecht

FNP: M2 nördlich Lankwitzer Straße, W2 südlich Lankwitzer Straße, W3 westlich Oberhofer Weg, Symbol Einzelhandelskonzentration

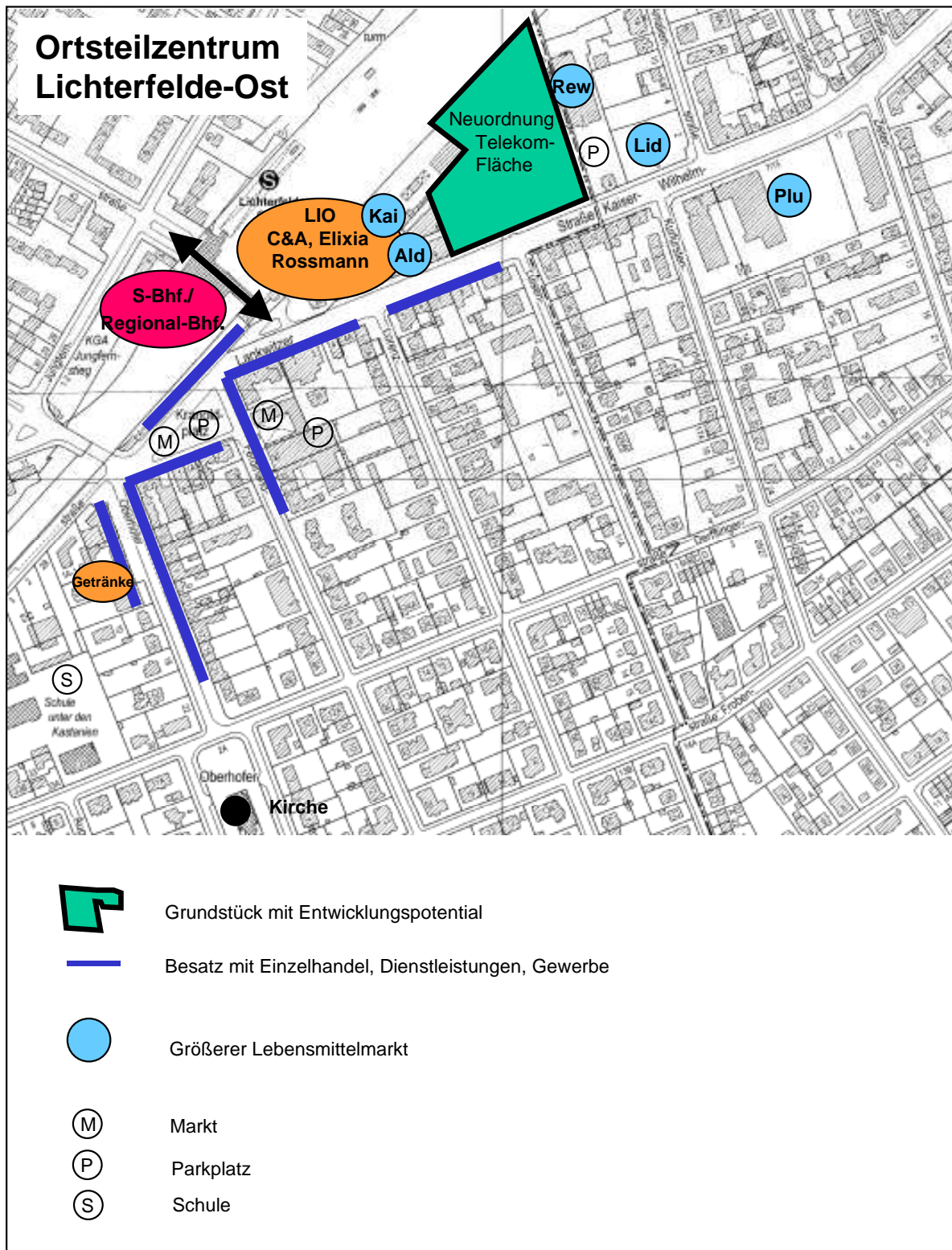
B-Plan: -

BNP: nördlich Lankwitzer Str. beschränktes Arbeitsgebiet III/3, südlich Lankwitzer Str. gemischtes Gebiet III/3, entlang Oberhofer Weg gemischtes Gebiet II/3

Konzept:

Handlungsbedarf gem. StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Mittlere Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: Stärkung der Nahversorgungsfunktion, Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, städtebauliche Ergänzung entlang der Lankwitzer Straße

Ziel in Lichterfelde-Ost ist vorrangig die Stärkung des Ortsteilzentrums durch die zentrenverträgliche Entwicklung der brachgefallenen Flächen nördlich der Lankwitzer Straße entlang der Bahn. Ein wesentlicher Schritt erfolgte durch die Eröffnung des Einkaufszentrums LIO, Lankwitzer Straße 19-24, mit Discounter, Vollsortimenter, Elektrofachmarkt, Bekleidung, Fitnesscenter (ca. 6.700 m VKF). Auf dem Grundstück Lankwitzer Straße 13-17 (Telekom-Grundstück) ist weiteres Entwicklungspotential für eine gemischte Nutzung vorhanden.



Ortsteilzentrum Leonorenstraße (Lankwitz) (D3)

(Leonorenstraße/ Kaiser-Wilhelm-Str.)

OT Lankwitz

Lfd.Nr.: 05

Zentrum des Ortsteils Lankwitz zwischen S-Bahnhof Lankwitz mit Einzelhandelsangeboten in der Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße. Ehemaliges Rathaus Lankwitz (künftig wieder vom Bezirksamt genutzt), Dreifaltigkeitskirche, Jugendfreizeitheim Bernkastler Straße.

Woolworth: 1.000 m² VKF,

Reichelt, 2x Plus, Rossmann, kleinteilige Läden, Banken, Post

Wochenmarkt vor dem ehemaligen Rathaus

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: ca. 6.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 7.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 3.500 (50%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 23.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.200 (18,2%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 49.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (9,6%)

Planungsrecht

FNP: W2, Symbol Einzelhandelskonzentration

B-Plan: XII-43 (MI an der Leonorenstraße, WA dahinter)

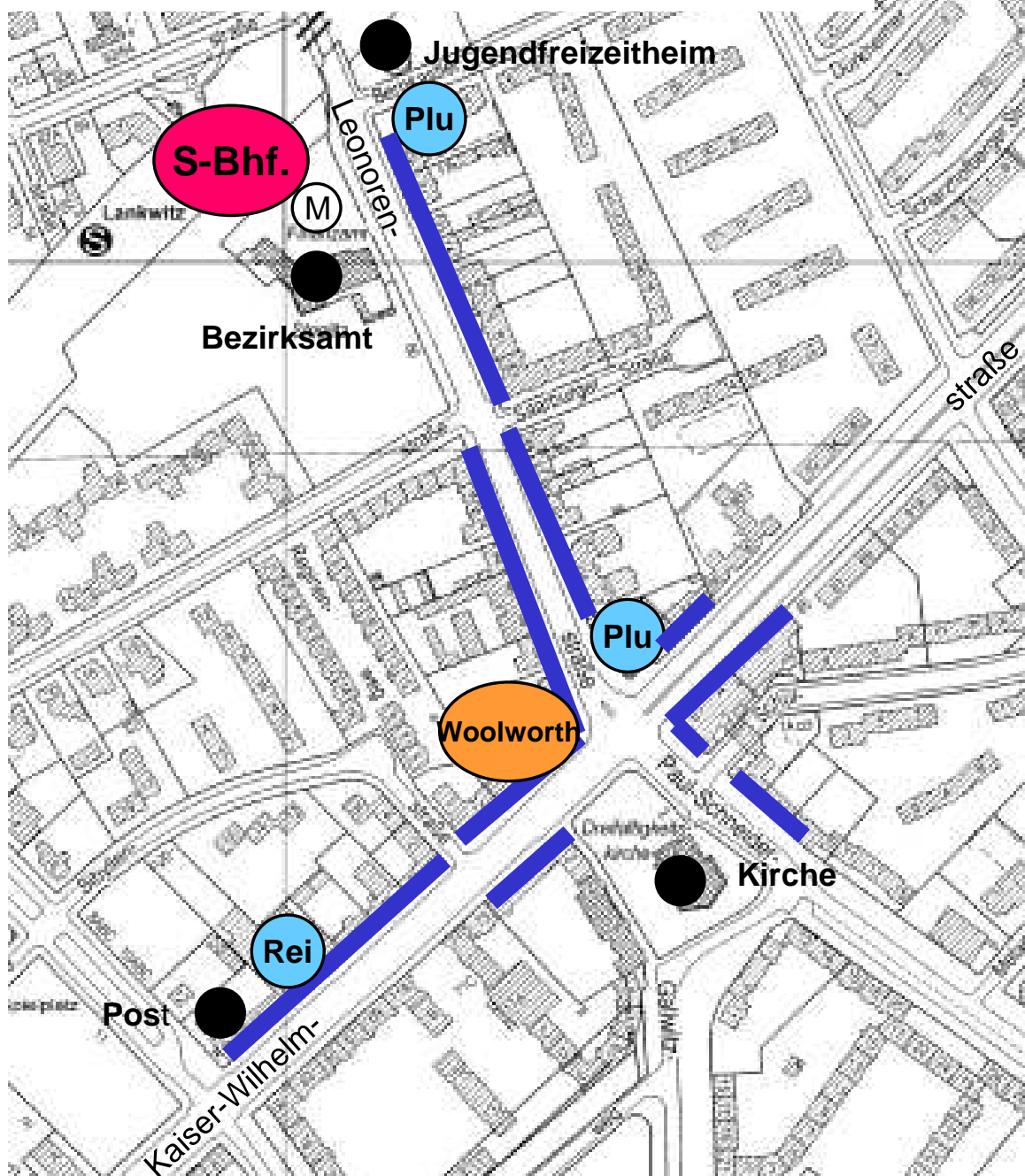
BNP: Streifen gemischtes Gebiet entlang Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Str. III/3, sonst allgemeines Wohngebiet III/3




Konzept:

Geringer Handlungsbedarf gem. StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Geringe Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: mittelfristige städtebauliche Ergänzungen

wenig Entwicklung, städtebauliche Neuordnung im Bereich Lankwitz-Kirche wünschenswert

Ortsteilzentrum Leonorenstraße (Lankwitz)



-  Besatz mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe
-  Größerer Lebensmittelmarkt
-  Markt

Ortsteilzentrum Wannsee- Königstraße (D4)

OT Wannsee

Lfd.Nr.: 06



„Zentrum“ des Ortsteils Wannsee in klassischer Streulage: typisches „Straßendorf“ an der stark befahrenen, hier vierspurigen Bundesstraße 1: Einzelhandel erstreckt sich lückenhaft beiderseits der Königstraße zwischen Conradstraße und Chausseestraße.

Plus, Rewe, Aldi, Schlecker, Getränke Hoffmann, kleinteilige Läden, Banken, Tankstellen

Kenndaten Einzelhandel
VK Bestand: ca. 3.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.800
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500 (83,3%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 4.500
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (51,1%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 6.400
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.800 (43,7%)

Planungsrecht
FNP: W3 entlang Königstraße von Königstr.49 bis Straße Am Großen Wannsee, westlich und dahinter W4 LP, Symbol Einzelhandelskonzentration
B-Pläne: X-152c (Entwurf, WA, SO), X-115 (WA), X-98 (WA), X-152b (Entwurf, MI an der Königstraße, WA), X-89 (WA, SO)
BNP: Streifen MI (II/3) nördlich Königstraße zwischen Straße Am Großen Wannsee und Wald; Streifen MI (II/2) südlich Königstraße zwischen Wernerstraße und Hohenzollernstraße sowie Chausseestraße und Lange Stücken

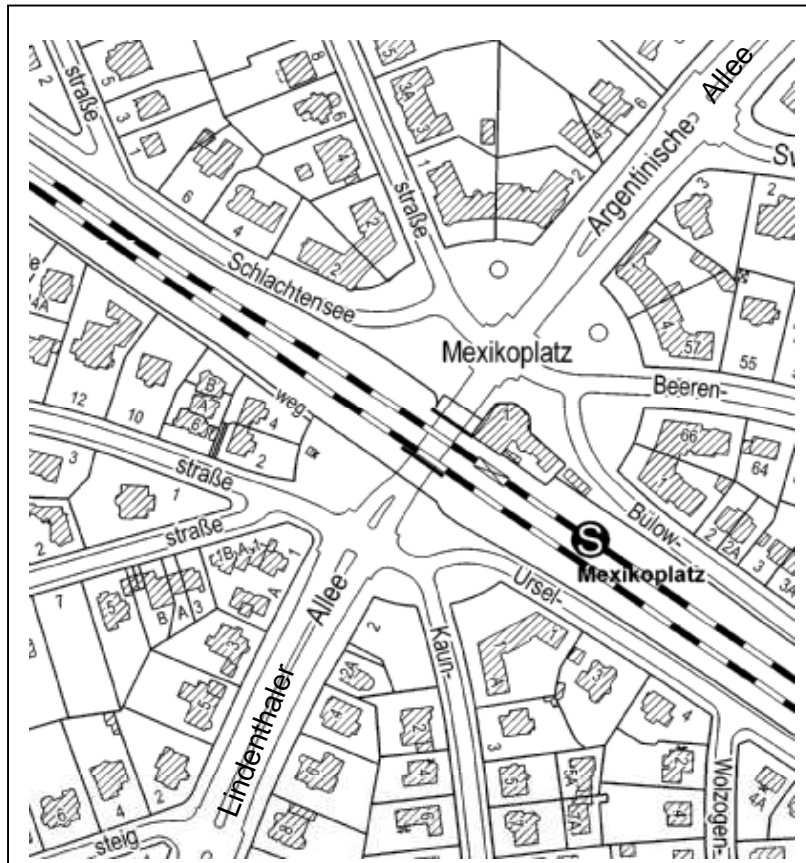
Konzept:

Geringer Handlungsbedarf gem. StEP Zentren 2: Zentrenfunktion stabil. Geringe Dringlichkeit. Maßnahmen zur Zentrenstärkung: kaum Handlungsbedarf. Auf dem Grundstück Königstr.49 (ehem. „Deutsche Eiche“) ist ein Reichelt-Markt geplant

Ortsteilzentrum Mexikoplatz (D5)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr: 07



Denkmalgeschützte Platzanlage mit Jugendstil-Bahnhof; kleinteilige Läden, Dresdner Bank Wochenmarkt Kunststation

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: 800 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (88%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 9.700
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (23,7%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 19.200
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.200 (6,2%)

Planungsrecht
FNP: W3, Einzelhandelskonzentration
B-Plan: X-13 (MI am Mexikoplatz)

Konzept
Stärkung der Einzelhandelssituation.

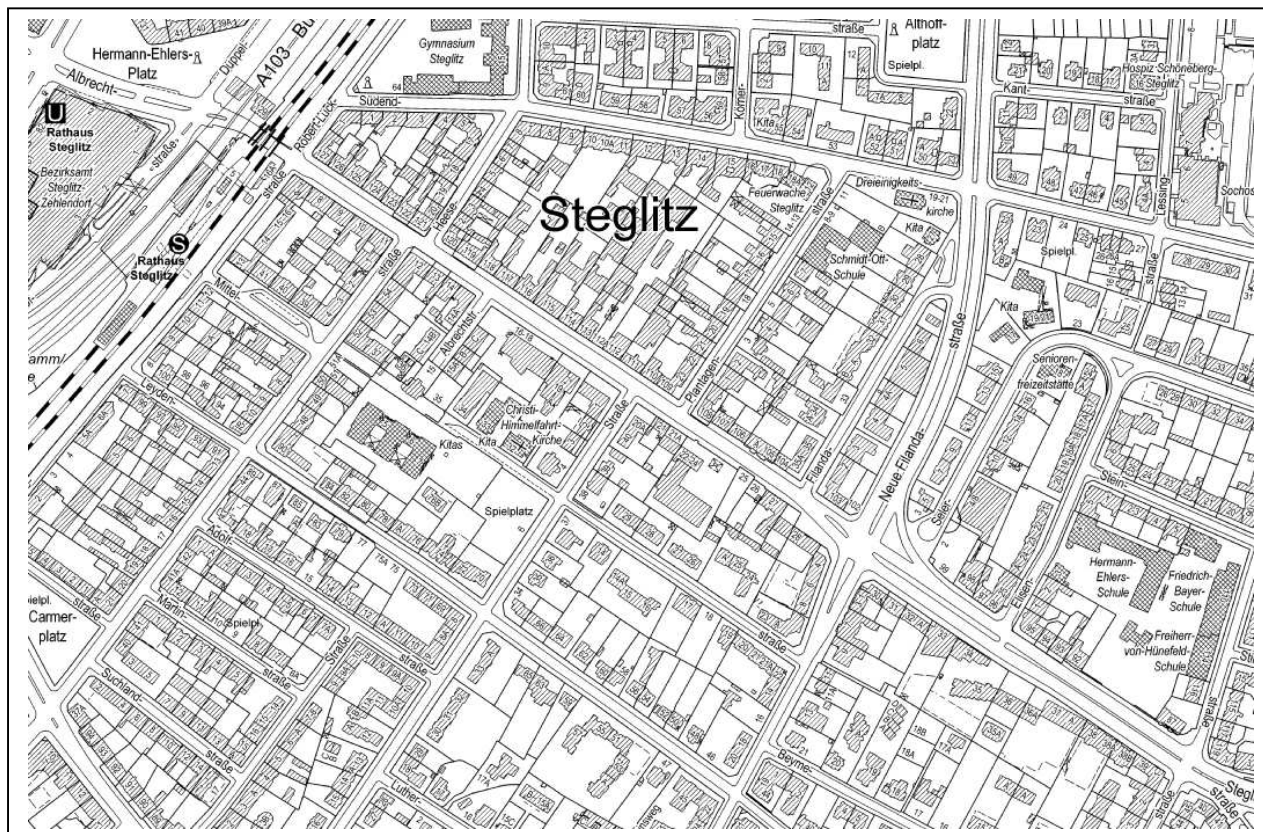
Divergenz zwischen der Kategorie „D“ (Ortsteilzentrum) und dem Bestand von lediglich 800 m² VKF. Hier wurde die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan bzw. StEP Zentren 2 definierte Zentrenkategorie übernommen. Eine Überprüfung der Darstellung ist notwendig.

Nahversorgungszentren Ortsteil Steglitz

Nahversorgungszentrum Albrechtstraße (E1)

OT Steglitz

Lfd.Nr.: 08



Bereich in direkter Nachbarschaft der südlichen Schloßstraße, günstig zum S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz gelegen. Signatur Einzelhandelskonzentration im FNP (Scharnierfunktion zur Schloßstraße).

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Superspar, Möbel, Schlecker, kleinteilige Läden, Wettbüro, Spielothek

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: 4.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 8.600

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.000 (23,2%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 32.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.500 (4,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 65.600

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.700 (2,6%)

Planungsrecht

FNP: W1 nördlich, W2 südlich, Einzelhandelskonzentration

B-Plan: XII-121 (MI), XII-196 (Straße, WA), XII-93 (MI)

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Konzept: Stärkung des Standorts notwendig, da derzeitige Entwicklung negativ. Die Einzelhandelsansiedlung erfolgt nicht bzw. nur zurückhaltend, verstärkt sind Leerstände bzw. Billiganbieter anzutreffen. Hier erweist sich die unmittelbare Nähe zur Schloßstraße eher als Standortnachteil. Kaiser's und Ergänzung auf Grundstück „Opel Finkbeiner“ (Albrechtstraße 22-24) geplant.

Nahversorgungszentrum Steglitzer Damm (E4)

OT Steglitz

Lfd.Nr.: 11



Kleines Nahversorgungszentrum entlang des Steglitzer Damms zwischen Lauenburger Straße und Immenweg, geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel.

Reichelt, Philips Sonderposten, Drospa, Banken, kleinteilige Läden, Spielothek

ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: ca. 3.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 28.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.500 (19,6%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 56.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 6.000 (10,7%)

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

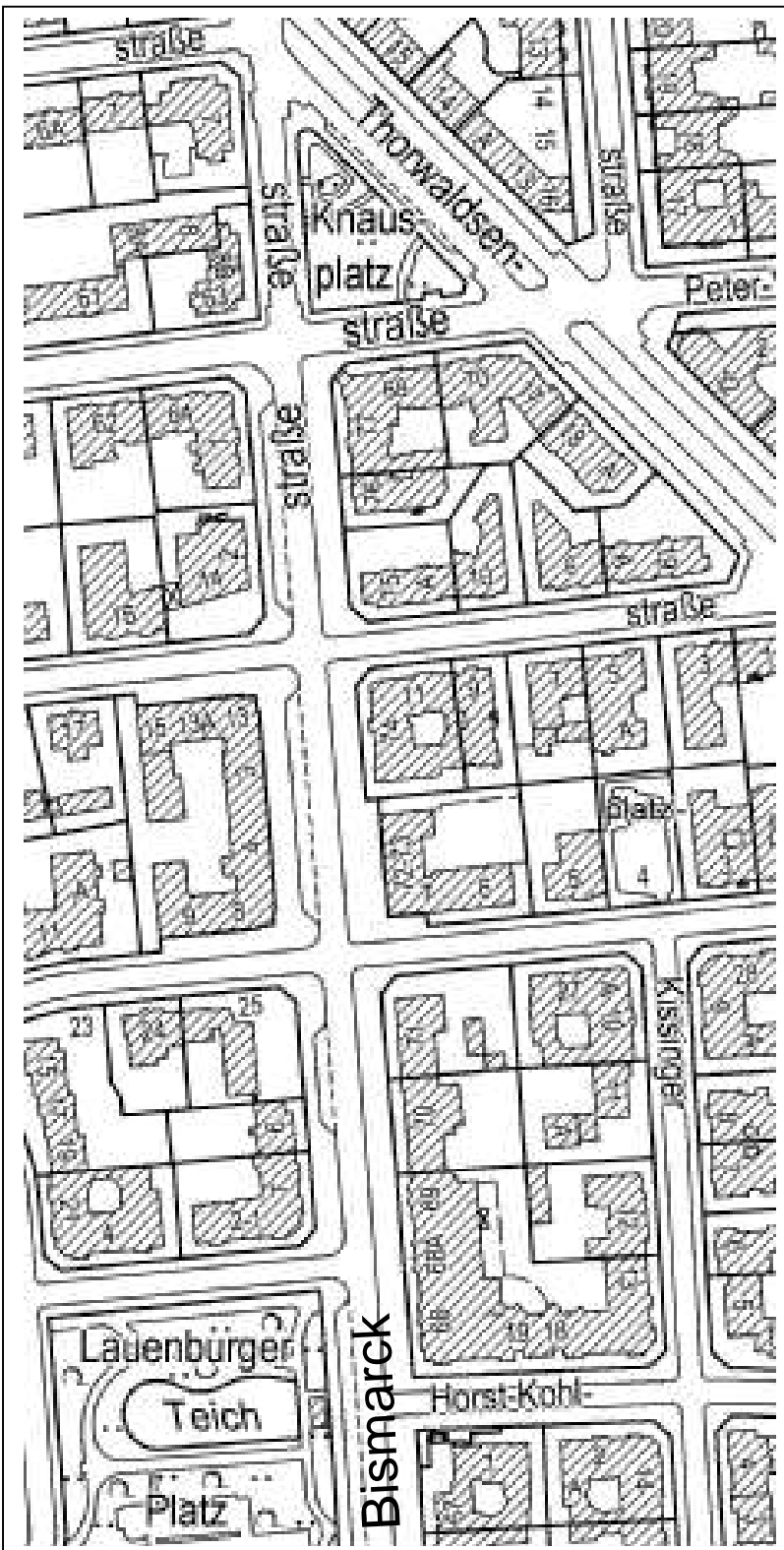
Konzept:

Bestandssicherung

Nahversorgungszentrum Bismarckstraße (F4)

OT Steglitz

Lfd.Nr.: 17



Klassische Streulage: Läden erstrecken sich lückenhaft beiderseits der Bismarckstraße zwischen Feuerbach- und Bergstraße. Kein Schwerpunkt definierbar.

Rewe, Plus, kleinteilige Läden, Leerstand

ÖPNV:

Bus, S-Bahn,

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: ca. 2.000

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 10.000

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 20.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.300 (11,5%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 43.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.000 (6,9%)

Planungsrecht

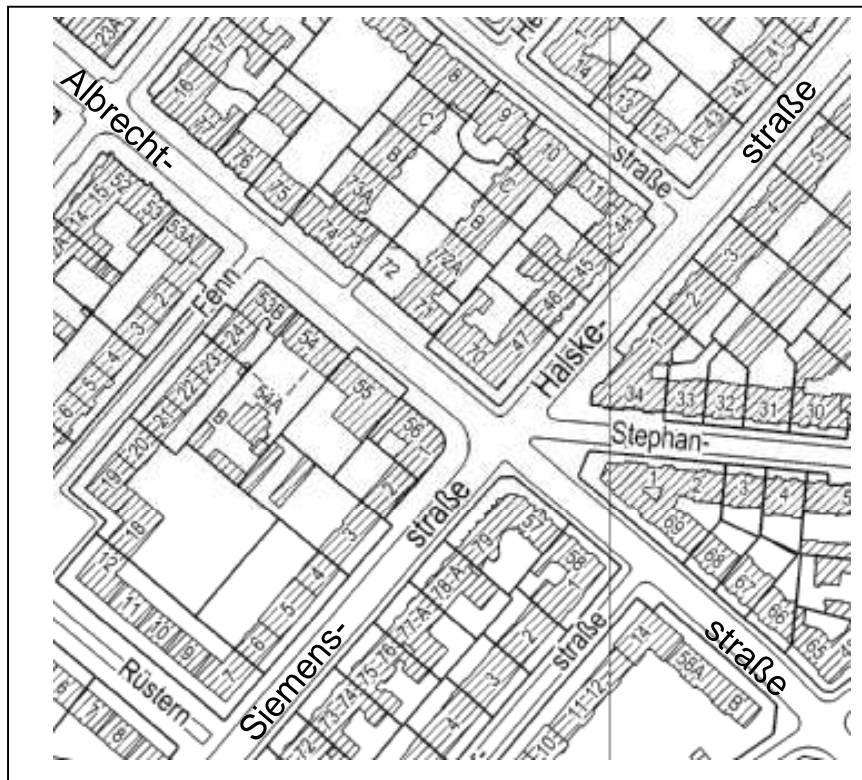
FNP: W1 nördlich Horst- Kohl- Str./ Lauenburger Platz, W3 südlich, B-Pläne: XII-109 (WA),

BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Konzept: Kleinteilige Ergänzungen sind im Einzelfall möglich und zu unterstützen.

Nahversorgungszentrum Siemens-/Halskestraße (F8)

OT Steglitz
Lfd.Nr.: 21



Kleines Zentrum im Kreuzungsbereich Albrechtsstraße, Siemensstraße, Halskestraße.

kleinteilige Läden, Leerstand
Schlecker

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: ca. 1.200 m²

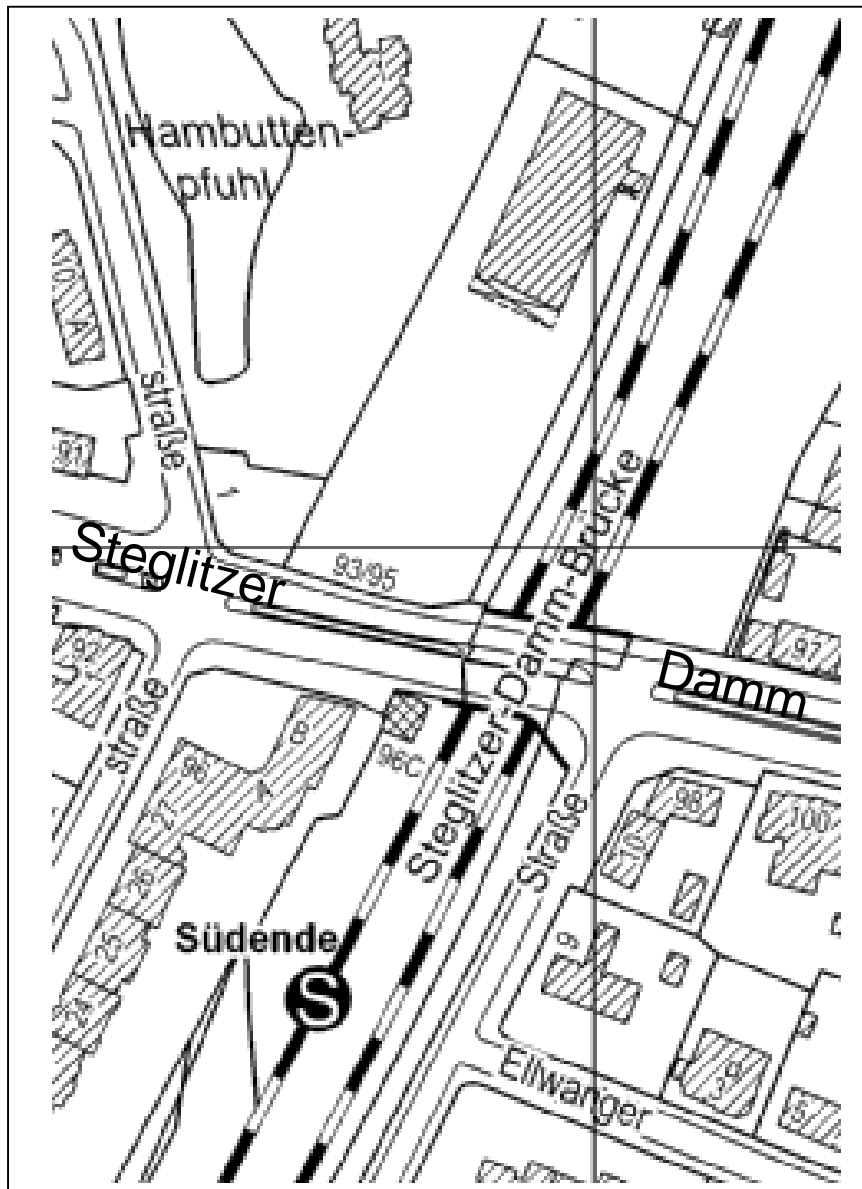
Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner
(500m-Radius): ca. 10.000
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.300 (23%)
Erreichbare Einwohner
(1000m-Radius): ca. 26.400
Versorgte Einwohner
(1.000m-Radius): ca. 2.600 (9,8%)
Erreichbare Einwohner
(1.500m-Radius): ca. 53.500
Versorgte Einwohner
(1.500m-Radius): ca. 2.300 (4,3%)

Planungsrecht
FNP: W2
BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Konzept:
Bestandssicherung.

Nahversorgungszentrum Südende (F9)

OT Steglitz
Lfd.Nr.: 22



Kleines Zentrum am S-Bahnhof Südende für den östlichen Steglitzer Damm.

Kleinteilige Läden, Lidl

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.400
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 5.200 (96,2%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 17.100
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.300 (25,1%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 31.400
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.500 (7,9%)

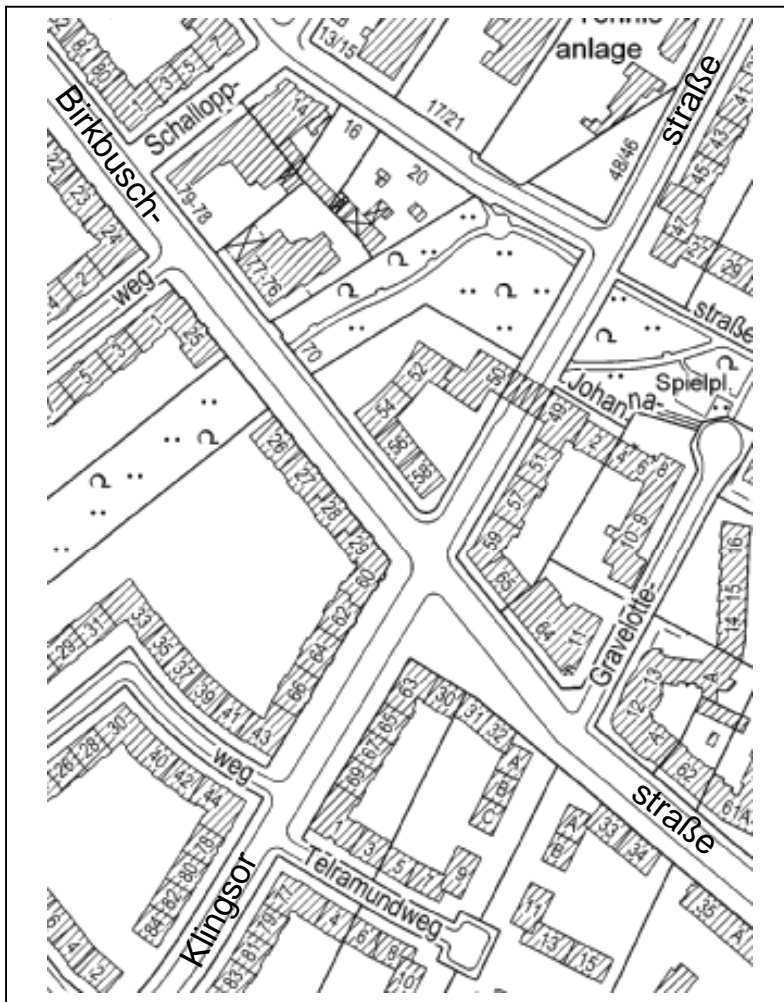
Planungsrecht
FNP: W2, Grün entlang der Bahn
BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Konzept:
Bestandssicherung

Nahversorgungszentrum Birkbuschstraße (F10)

OT Steglitz

Lfd.Nr.: 23



Kleines Zentrum an der Kreuzung Birkbuschstraße/Klingsorstraße.

Kleinteilige Läden, Mema, Penny, Schlecker. Im weiteren Verlauf der Birkbuschstraße Richtung Schloßstraße weitere kleine Läden: Zeitungen, Fahrräder, Apotheke, Blumen, Theaterkasse.

Flächendaten Einzelhandel:
VK Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 8.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 3.400 (40,2%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 28.200
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.600 (9,3%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 58.500
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.300 (3,9%)

Planungsrecht
FNP: W2
BNP: allgemeines Wohngebiet IV/3

Konzept:
Bestandssicherung.

Ortsteil Lichterfelde

Nahversorgungszentrum Giesensdorf (E2)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 09

Die ehemalige Dorflage Giesensdorf ist als solche heute kaum noch erkennbar. Entsprechend überformt zeigen sich die ehemals dörflichen Strukturen. Durch eine Vielzahl von Neubauten der Zeit nach dem 2. Weltkrieg konnte sich keine städtebaulich ablesbare Zentrenstruktur entwickeln.

Der derzeitige Besatz an Einzelhandel erklärt sich insbesondere durch die Entwicklung im benachbarten, aber städtebaulich nicht integrierten Gewerbegebiet Hildburghäuser Straße am S-Bahnhof Osdorfer Straße. Durch die Aufgabe des ehemals hier ansässigen ALDI-Auslieferungslagers und die Teilung der Fläche entstand in den letzten 3 Jahren eine ungeordnete, diffuse Agglomeration solitärer Verkaufseinheiten mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen. Der Bereich hat keine Beziehung zur Umgebung und kann nicht als „neues Zentrum“ angesehen werden. Die Entwicklung geht weit über eine „Nahversorgung“ hinaus und ist Kfz-orientiert.

Kaufland, Penny, Reichelt, Aldi, Plus, Rossmann, Dänische Abholmöbel, partiell kleinteilige Läden Ostpreußendamm zwischen Einmündung Osdorfer Straße bis Kreuzung Wismarer Straße, Leerstand
ÖPNV: Bus, S-Bahn

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: 8.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 3.400
Versorgte Einwohner (500m-Radius): 1.500 (44,1%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 16.000
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.700 (23,1%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 32.500
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.000 (15,3%)

Planungsrecht

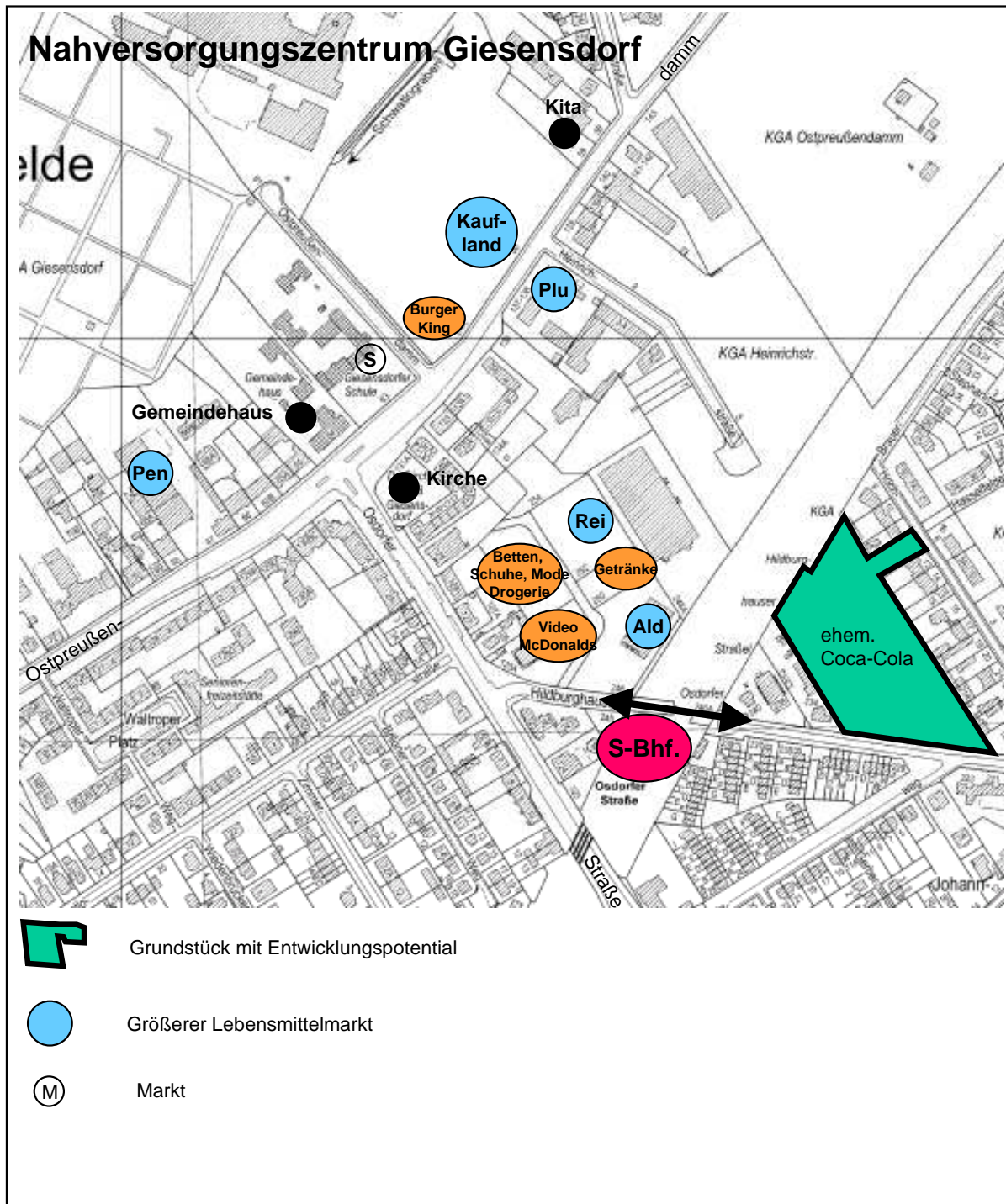
FNP: M2 nördlich Ostpreußendamm, Gewerbliche Baufläche nordöstlich Osdorfer Straße, W3 südwestlich Osdorfer Straße

B-Pläne: XII-22 (Osdorfer Straße, WA), XII-177a (MI, GE)

BNP: Streifen gemischtes Gebiet entlang Ostpreußendamm III/3

Konzept

Reduzierung des Leerstandes



Nahversorgungszentrum Hindenburgdamm (E3)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 10



Klassische Streulage: Läden erstrecken sich lückenhaft beiderseits des Hindenburgdammes zwischen Händelplatz und Dorfau Lichterfelde. Kein Schwerpunkt definierbar.

Kaiser's, McBio, Edeka, kleinteilige Läden

ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: ca. 3.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.700 (56,9%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 22.000
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.500 (15,9%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 46.500
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.000 (6,4%)

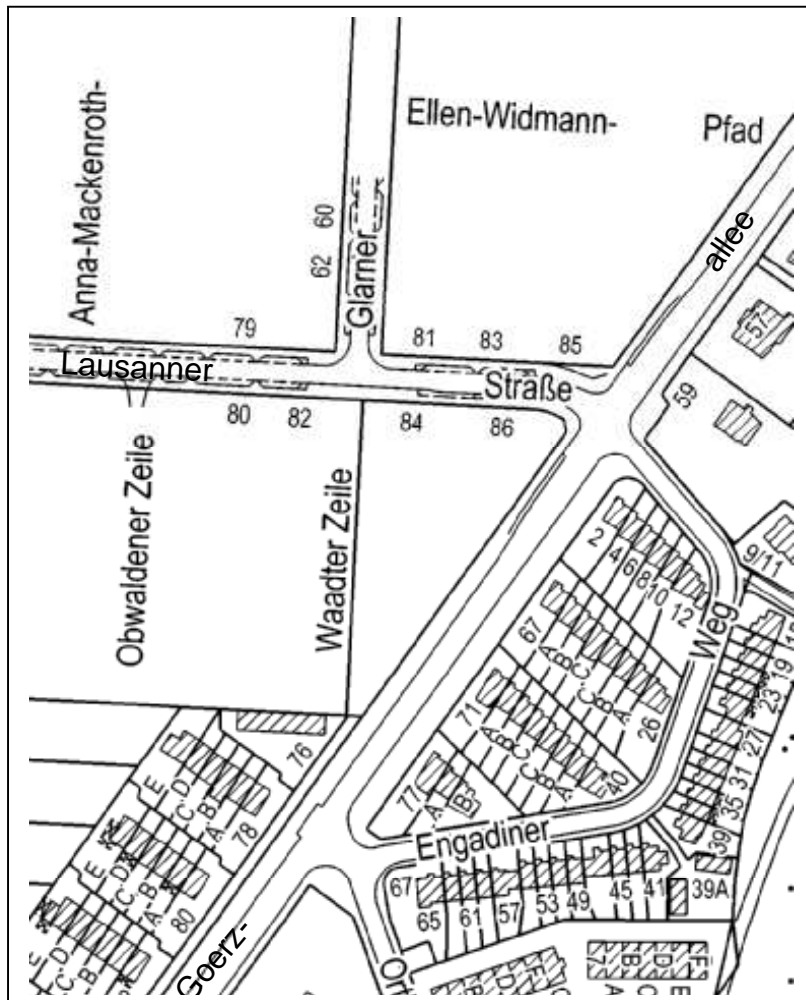
Planungsrecht
FNP: W2 zwischen Wolfensteindamm und Klinikum, W3 bis Drakestraße
B-Pläne: XII-145 (Hindenburgdamm, WA), XII-127 (WA), XII-82 (Schule), XII-233 (WA), XII-144 (WA), XII-120 (Königsberger Str., WA)
BNP gemischtes Gebiet vom Wolfensteindamm bis Klingensorstraße IV/3

Konzept.
Stärkung des Bestands

Nahversorgungszentrum Lausanner Straße (E5)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 12



Nahversorgungszentrum für das Neue Schweizer Viertel.

Es umfasst einen Vollversorger (Rewe 2.600 m² BGF incl. Läden), einen Discounter (Aldi, 1.450 m² BGF incl. Läden), einen „denree“ Biomarkt, ein Ärztehaus (1.950 m² BGF), ein Gesundheitszentrum (1.900 m² BGF), Büros, Praxen und weitere kleinere Läden.

Flächendaten Einzelhandel:
VKF ca. 3.500 m²

Planungsrecht

FNP: W3

BNP: allgem. Wohngebiet II/3

Konzept.

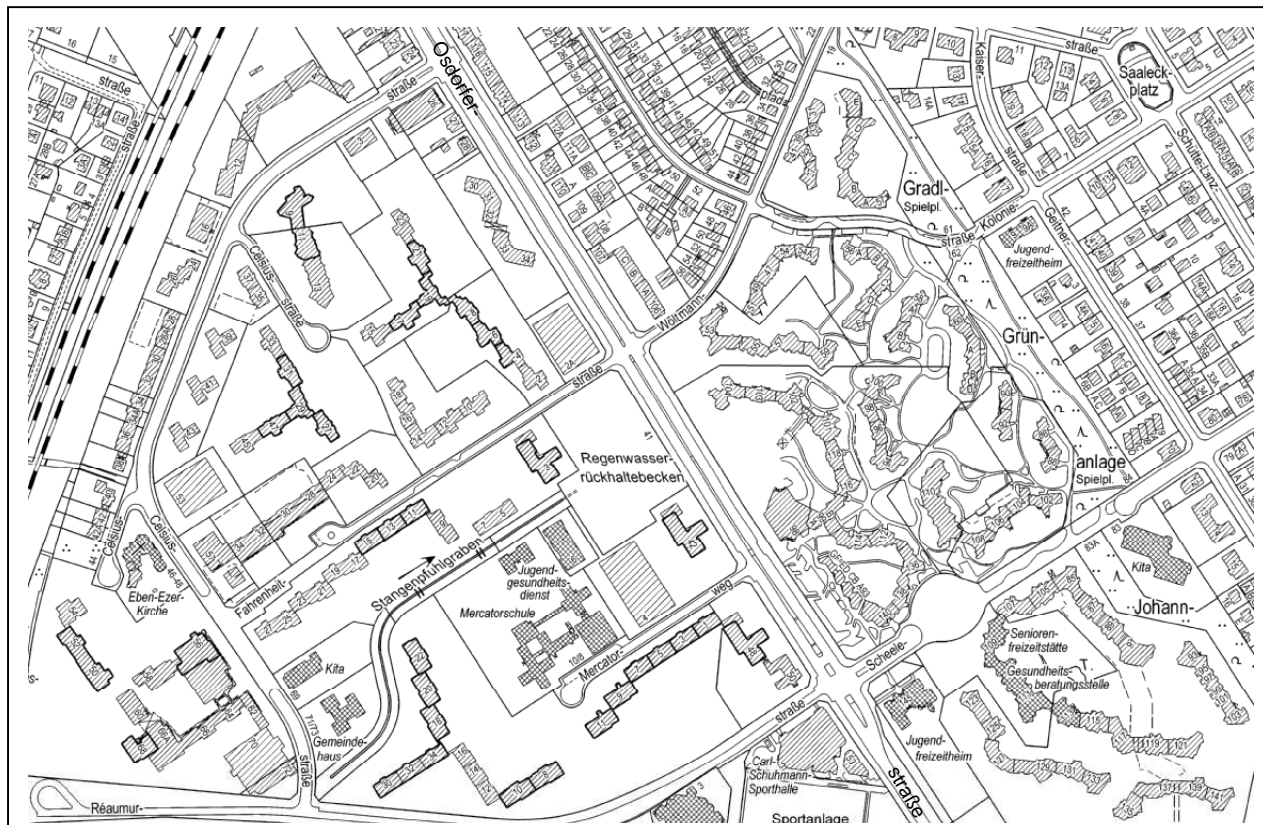
Stärkung des Bestands, evtl. Erweiterung um neue Sortimente

Nahversorgungszentrum Lichterfelde Süd (F2)

Thermometersiedlung, Woltmannweg

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 15



Leerstand der Ladenflächen in der Großsiedlung. Es verbleibt ein Schlecker-Drogeriemarkt in der Celsiusstr.57. Versorgung wird von den Einrichtungen in der Siedlung Woltmannweg mit übernommen: Kaiser's in der Osdorfer Straße 98 und „Marktplatz“ Scheelestraße. Jugendfreizeitheim, Seniorenfreizeitstätte, Gesundheitsberatungsstelle

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Kenndaten

VKF Bestand: ca. 1.700 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 7.000
 Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.000 (42,8%)
 Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 16.000
 Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.000 (18,5%)
 Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 25.000
 Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.500 (14%)

Planungsrecht

FNP: W2

B-Pläne: XII-134a (WA, GB), XII-134b, XII-101a (WA)

Konzept:

Nachnutzung der leerstehenden Flächen mit Lebensmitteleinzelhandel in der Großsiedlung vordringliches Ziel.

Nahversorgungszentrum Saaleckplatz (G1)

Heinersdorfer Str./ Hildburghäuser Str.

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 24

Kleines Zentrum im südlichen Lichterfelde

Kleinteilige Läden, Post, Nahkauf

Kenndaten

VKF Bestand: 1.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 4.700

Versorgte Einwohner (500m-Radius): 3.100 (65,9%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 18.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.200 (12,2%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 34.000

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.100 (6,1%)



Konzept:

Bestandssicherung.

Planungsrecht

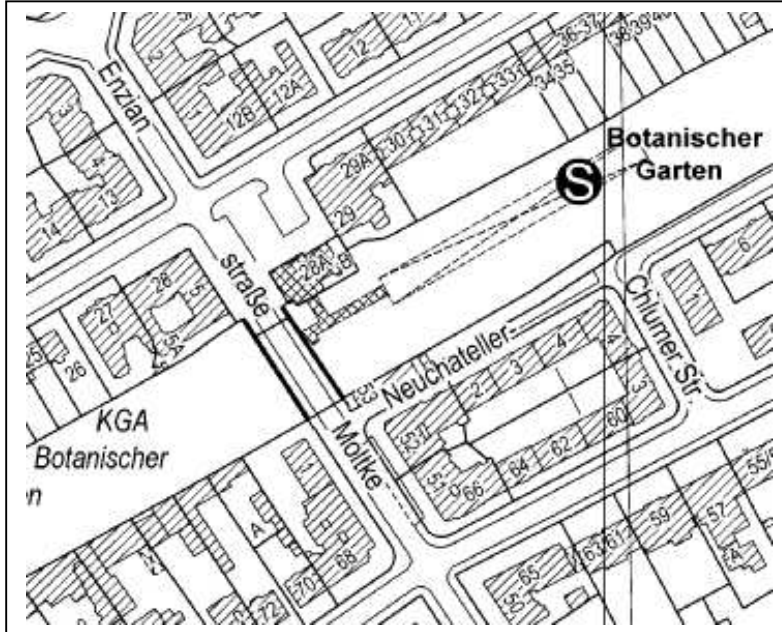
FNP: W3

BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Nahversorgungszentrum Enzianstraße (G7)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 31



Kleines Zentrum am S-Bhf. Botanischer Garten.

Penny, kleinteilige Läden

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: ca. 250 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): 2.300 (35,3%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 21.000
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.600 (7,6%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 40.000
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.400 (3,5%)

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

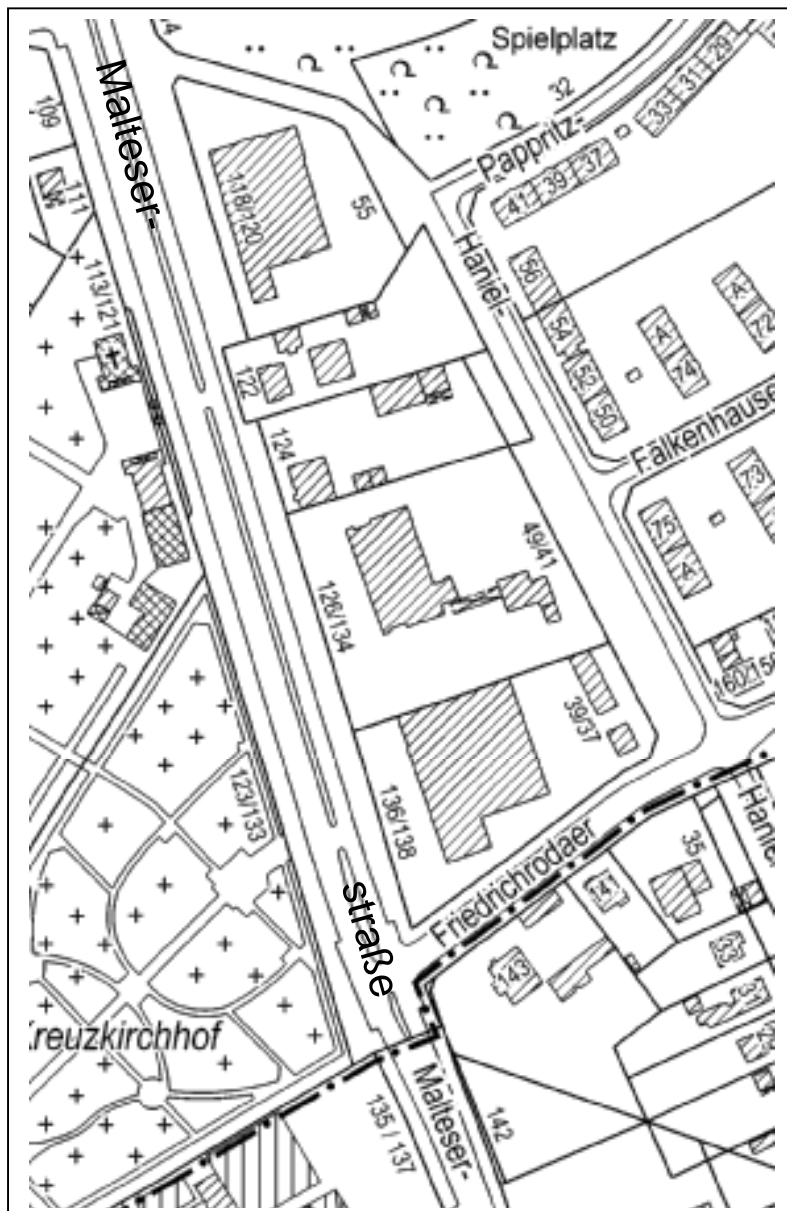
Konzept:
Bestandssicherung.

Ortsteil Lankwitz

Nahversorgungszentrum Malteserstr.118-138 (F11)

OT Lankwitz

Lfd.Nr.: 26



Kleiner Versorgungsstandort in Lankwitz- Süd an der Grenze zu Marienfelde

Penny, Plus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand 1.800 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 2.600
Versorgte Einwohner (500m-Radius): 2.600 (100%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 10.600
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.300 (50%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 22.600
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (20,8%)

Planungsrecht

FNP: M2

B-Plan: XII-124 (Fläche f. Landwirtschaft – jetzt Penny, GE)

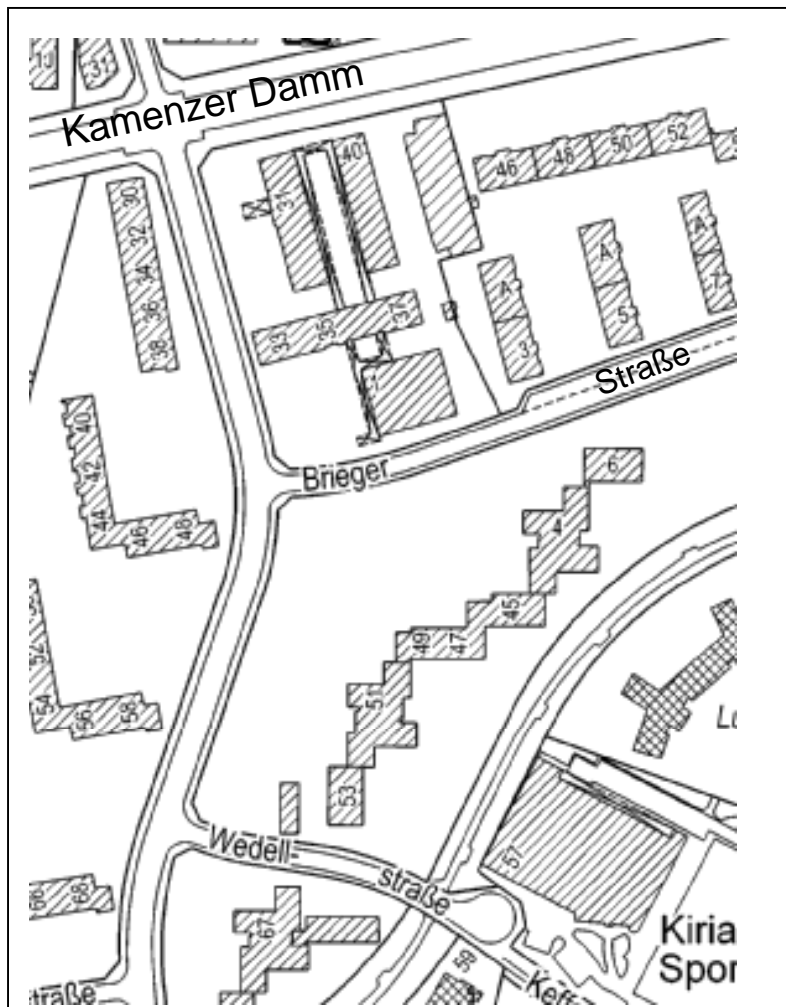
Konzept:

Bereich mit Entwicklungstendenz. Reichelt mit ca. 1.600 m² geplant. Durch die geplanten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte sind Verlagerungen aus Marienfelde zu erwarten.

Nahversorgungszentrum Brieger Straße (G5)

OT Lankwitz

Lfd.Nr.: 29



Kleiner Versorgungsstandort der 60er- Jahre Siedlung Wedellstraße. Mema, kleinteilige Läden

ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: ca. 500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): 6.700
Versorgte Einwohner (500m-Radius): 5.300 (79,1%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 17.600
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.500 (19,8%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 31.000
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.800 (9%)

Planungsrecht
FNP: W2
B-Plan: -
BNP: allgemeines Wohngebiet II/3

Konzept:
Bestandssicherung

Ortsteil Zehlendorf

Nahversorgungszentrum Breisgauer Straße (E6)

OT Zehlendorf und OT Nikolassee

Lfd.Nr.: 13

Kleines Zentrum für den Bereich „Schlachtensee“. Die Breisgauer Straße bildet die Grenze zwischen den Ortsteilen Nikolassee und Zehlendorf.

Kleinteilige Läden, ALDI, Edeka, Basic Bio
Hotel, Kirche

ÖPNV: S-Bahnhof Schlachtensee

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: ca. 2.300 m²
VKF künftig: ca. 4.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.200 (48%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 8.300
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 2.200 (26,5%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 16.100
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.500 (15,5%)

Planungsrecht

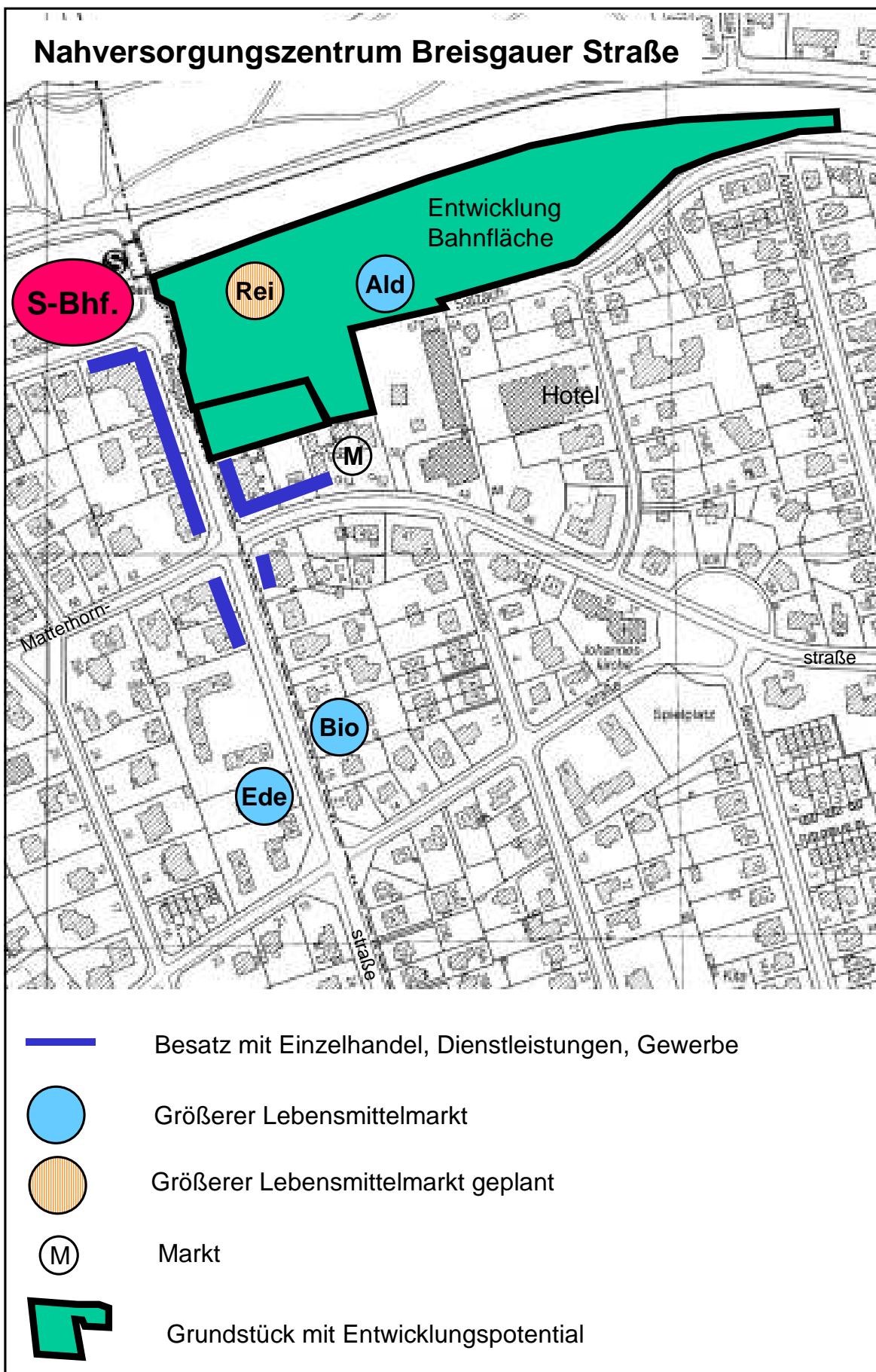
FNP: M2 östlich Breisgauer Str. zw. Bahn und Matterhornstr., sonst W4 LP

B-Plan: X-122 (GE), X-122-2 (Entwurf; MI,WA) für Block zwischen Bahn und Matterhornstr.

BNP: allgemeines Wohngebiet II/2

Konzept: nennenswertes Entwicklungspotential

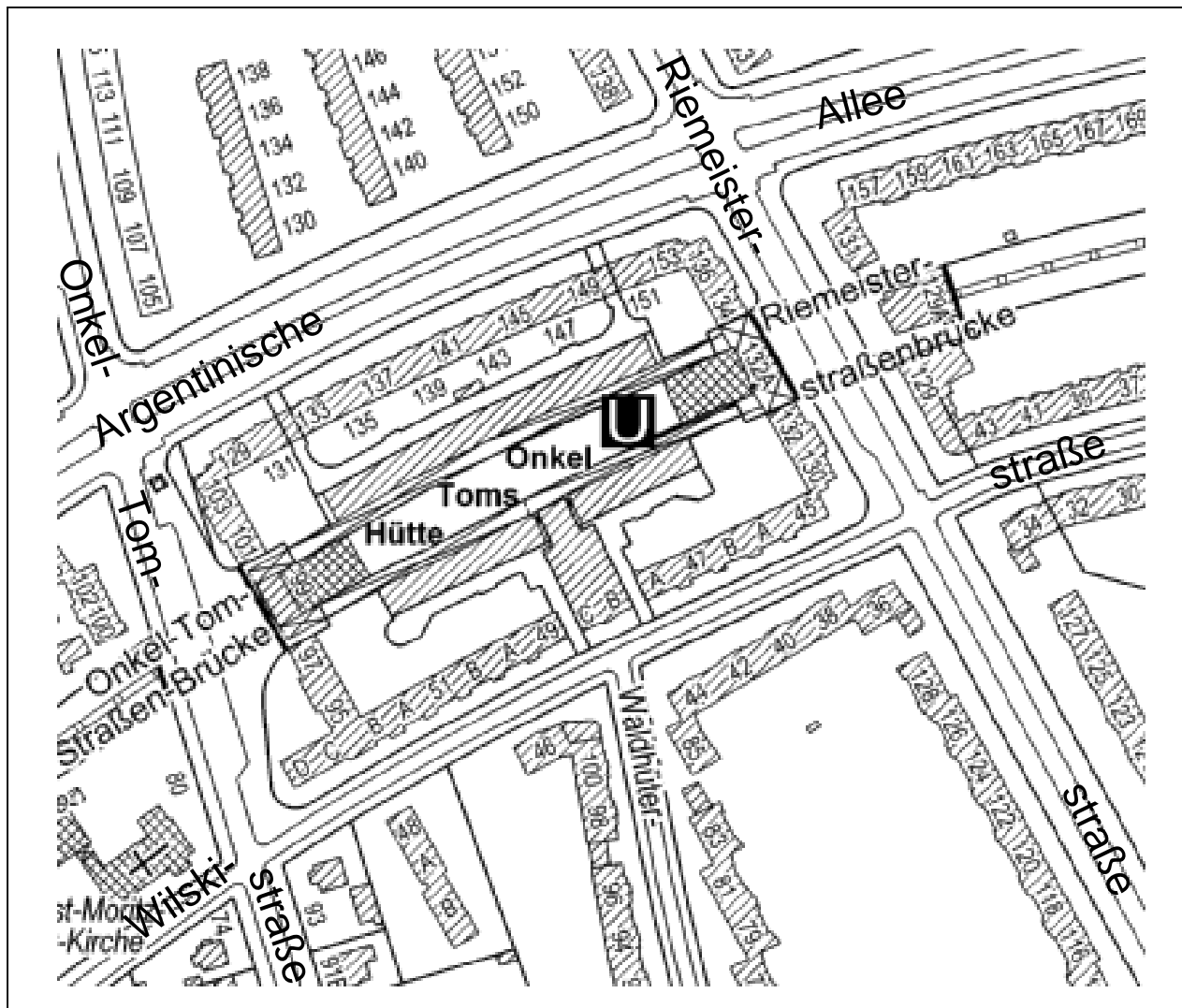
Entwicklung des Blockes östlich der Breisgauer Straße und nördlich der Matterhornstraße. Verbesserung des Straßenraumes in der Breisgauer Straße durch Neuordnung auf dem Grundstück Breisgauer Straße 5 (sog. „Schlachtenseer Hof“). Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Schlachtensee wird derzeit vorbereitet. Hier soll ein Einkaufszentrum mit ca. 2.500 m² VKF entstehen, zusätzlich zu ALDI soll sich Reichelt ansiedeln. Die Zentrenkategorie hat sich durch die Vergrößerung der Einzelhandelsflächen geändert.



Nahversorgungszentrum Onkel-Toms-Hütte (F1)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr.: 14



„Ladenstraße“ im U-Bahnhof zur Versorgung der Siedlung „Onkel-Toms-Hütte“.
Kleinteilige Läden, ALDI
ÖPNV: U-Bahn

Flächendaten Einzelhandel
VKF Bestand: ca. 2.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 5.400
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (48,1%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 10.200
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.400 (33,3%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.000
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.200 (17,7%)

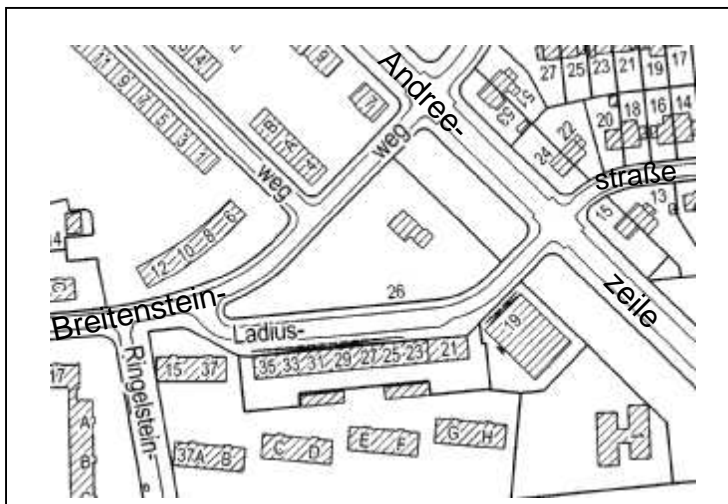
Planungsrecht
FNP: W2, BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

Konzept:
Bestandssicherung

Nahversorgungszentrum Ladiusstraße (F5)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr.: 18



Planungsrecht

FNP: W2

B-Plan: X-12-1 (SO, WR), X-12-2 (Entwurf; MI, WR)

Versorgungsstandort für Zehlendorf-Süd mit Entwicklungspotential.
Wochenmarkt, kleinteilige Läden, Rewe
ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: 2.000 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius):
ca. 4.500

Versorgte Einwohner (500m-Radius):
ca. 3.000 (66,6%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius):
ca. 10.000

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius):
ca. 4.000 (40%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius):
ca. 15.500

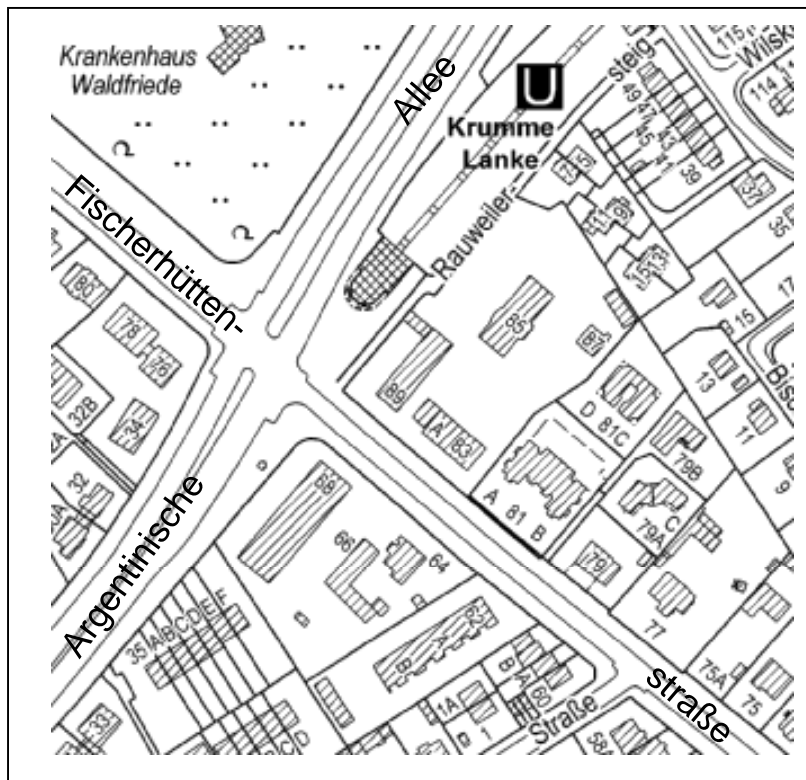
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius):
ca. 3.500 (22,5%)

Konzept: Bestandssicherung
Erhalt Wochenmarkt

Nahversorgungszentrum Krumme Lanke (F7)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr.: 20



Konzept

Bestandssicherung, Aufwertung der Platzfläche wird angestrebt.

Kleinere Läden im direkten Umfeld des U-Bahn- Endhaltepunktes Krumme Lanke (Umsteigefunktion zum Bus),

Mema

ÖPNV: U-Bhf. Krumme Lanke, Bus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: ca. 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.300
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.200 (95,6%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 8.600
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 4.800 (55,8%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 19.700
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 3.900 (19,8%)

Planungsrecht

FNP: W4

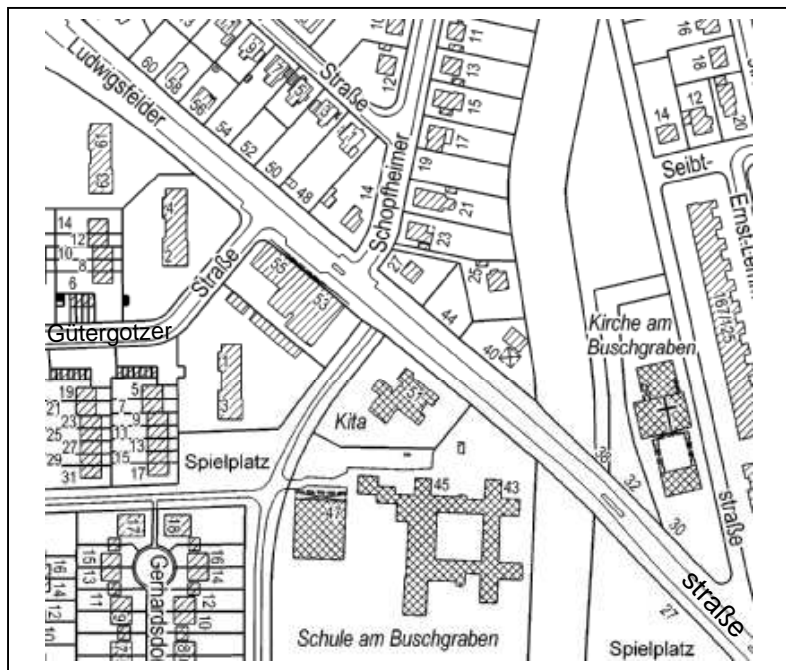
B-Plan: X-11 (MI, WR)

BNP: allgemeines Wohngebiet II/2

Nahversorgungszentrum Ludwigsfelder Straße (G4)

OT Zehlendorf

Lfd.Nr.: 28



Kleines Versorgungszentrum für die 60er-Jahre-Siedlung Düppel-Süd.

Getränke Hoffmann, Fressnapf

ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: ca. 700 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 2.600 (100%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 7.500
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 5.600 (74,6%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.900
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700 (24,8%)

Konzept:

Aktuell ist durch die Schließung des MeyerBeck-Ladens eine negative Entwicklung, nämlich der Verlust der Nahversorgung in diesem Bereich, festzustellen. Hier muss auf eine Nachnutzung des Standortes mit vergleichbarem Angebot hingewirkt werden. Der kleine Laden auf dem Kirchengrundstück kann dieses Defizit nicht ausgleichen.

Prüfung, ob als Zentrum weiterhin haltbar

Planungsrecht

FNP: W3

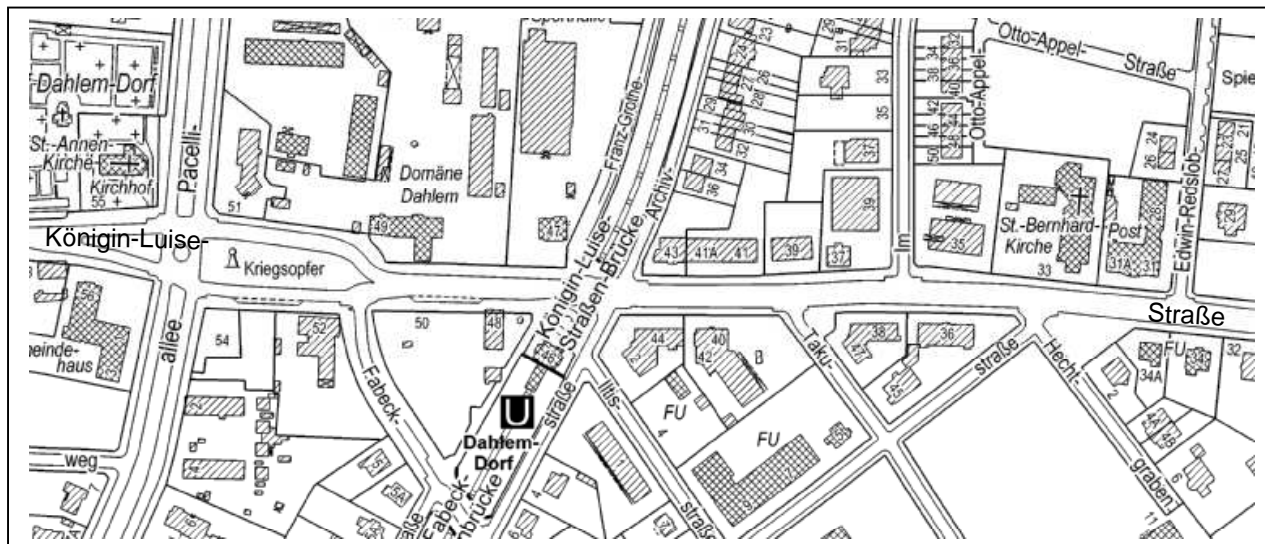
B-Plan: X-73 (SO Läden, WR)

Ortsteil Dahlem

Nahversorgungszentrum Dahlem-Dorf (F6)

OT Dahlem

Lfd.Nr.: 19



Kleines Zentrum am U-Bahnhof Dahlem-Dorf, profitiert durch die Nähe zur FU, zur Domäne Dahlem und zu den Dahlemer Museen.

Buchhandlung Schleicher, Mema, kleinteilige Läden, Banken, Post, Kirche

ÖPNV: U-Bahn, Bus

Flächendaten Einzelhandel

VKF Bestand: 1.200 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 680

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 680 (100 %)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 4.600

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.700 (80,4%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 18.900

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 5.900 (31,2%)

Planungsrecht

FNP: W3

B-Plan: X-165 (Entwurf; MI, WA)

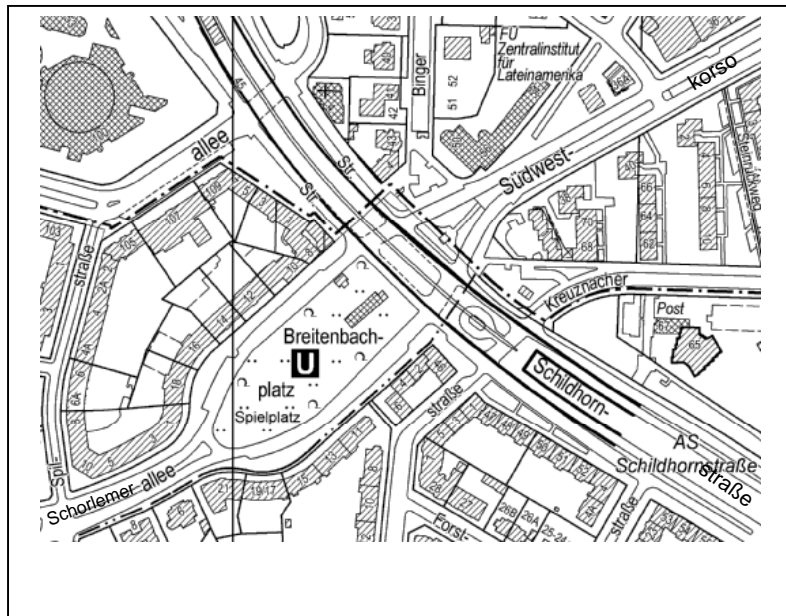
Konzept:

Bestandssicherung

Nahversorgungszentrum Breitenbachplatz (G2)

OT Dahlem, OT Steglitz

Lfd.Nr.: 25



Kleines Zentrum für das nördliche Dahlem und das nordwestliche Steglitz an der Grenze zu Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Supermarkt (Mema) auf Schmargendorfer Seite

Kleinteilige Läden.

ÖPNV: U-Bahn, Bus

Kenndaten

VK Bestand: 1.000 m²

Planungsrecht

FNP: W2

BNP: allgemeines Wohngebiet III/3

Konzept:

Bestandssicherung

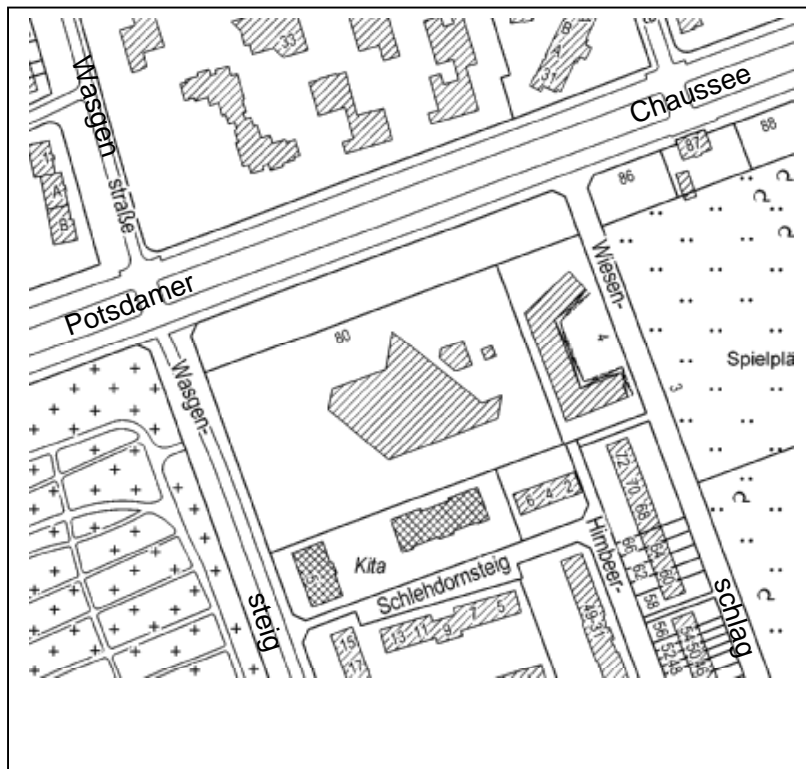
Ortsteil Nikolassee

Nahversorgungszentrum Potsdamer Chaussee (F3)

Düppel Nord - Bogenhaus

OT Nikolassee

Lfd.Nr.: 16



Kleines Zentrum für die Siedlung
Düppel- Nord.

Reichelt, Penny, Ärzte, Apotheke

ÖPNV: Bus

Flächendaten Einzelhandel:
VKF Bestand: 1.500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-
Radius): ca.3.000

Versorgte Einwohner (500m-
Radius): ca. 1.600 (53%)

Erreichbare Einwohner (1000m-
Radius): ca. 9.500

Versorgte Einwohner (1.000m-
Radius): ca. 4.000 (42,1%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-
Radius): ca. 17.900

Versorgte Einwohner (1.500m-
Radius): ca. 5.500 (30,7%)

Planungsrecht

FNP: W3

B-Pläne: X-145 (GE, SO, WA), X-31 (SO Studentendorf, WR)

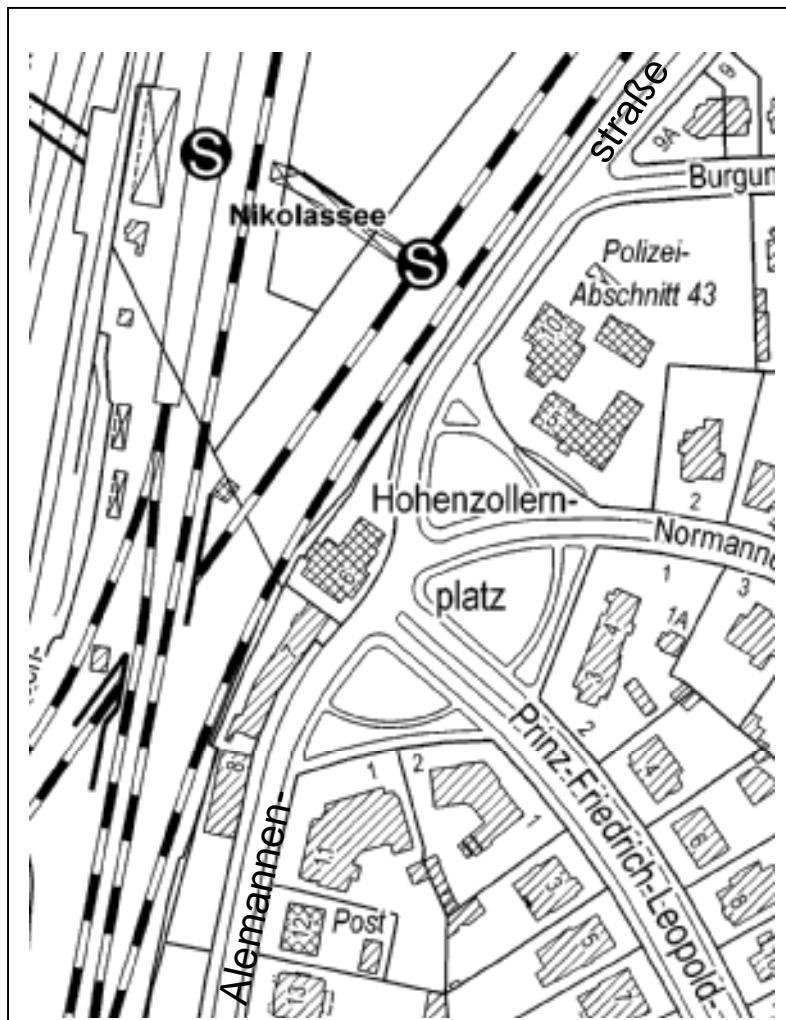
Konzept.

Bestandssicherung. Projekt für einen Aldi-Markt gegenüber, im Bereich Studentendorf.

Nahversorgungszentrum Hohenzollernplatz (G3)

OT Nikolassee

Lfd.Nr.: 27



Kleines Zentrum am S-Bhf. Nikolassee

kleinteilige Läden, Tanzschule, Polizei

ÖPNV: S-Bahn, Bus

Flächendaten: Einzelhandel;
VKF Bestand: ca. 800 m²

Lebensmitteleinzelhandel:
Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500
Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.500 (100%)
Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 5.500
Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 3.800 (69%)
Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 10.600
Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 2.900 (27,3%)

Planungsrecht

FNP: W3

BNP: allgem. Wohngebiet II/2

Konzept:

Aktuell ist durch die Schließung des MeyerBeck-Ladens eine negative Entwicklung, nämlich der Verlust der Nahversorgung in diesem Bereich, festzustellen. Hier muss auf eine Nachnutzung des Standortes mit vergleichbarem Angebot hingewirkt werden. Kleinteilige Entwicklung im Bereich Ladenzeile Hohenzollernplatz 7-8 möglich.

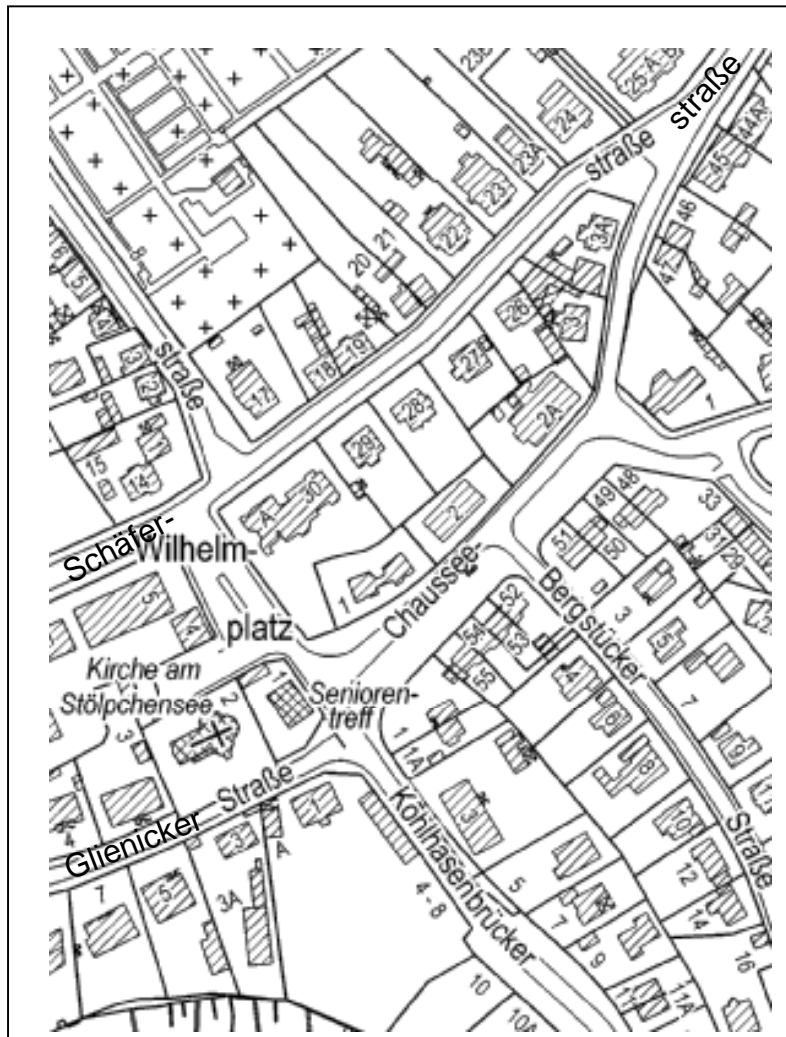
Ortsteil Wannsee

Nahversorgungszentrum Wilhelmplatz (G6)

Chausseestraße

OT Wannsee

Lfd.Nr.: 30



Historische Ortslage Stolpe. Kleiner Versorgungsstandort für das südliche Wannsee, Kirche, Seniorentreff.

Kleinteilige Läden, Kaiser's Wochenmarkt

Kenndaten

VKF Bestand: ca. 500 m²

Lebensmitteleinzelhandel:

Erreichbare Einwohner (500m-Radius): ca. 1.800

Versorgte Einwohner (500m-Radius): ca. 1.600 (88,8%)

Erreichbare Einwohner (1000m-Radius): ca. 3.100

Versorgte Einwohner (1.000m-Radius): ca. 1.700 (54,8%)

Erreichbare Einwohner (1.500m-Radius): ca. 4.700

Versorgte Einwohner (1.500m-Radius): ca. 1.400 (29,7%)

Planungsrecht

FNP: W4 LP

BNP: gemischtes Gebiet II/2

Konzept:

Bestandssicherung. Aufwertung des Platzes.

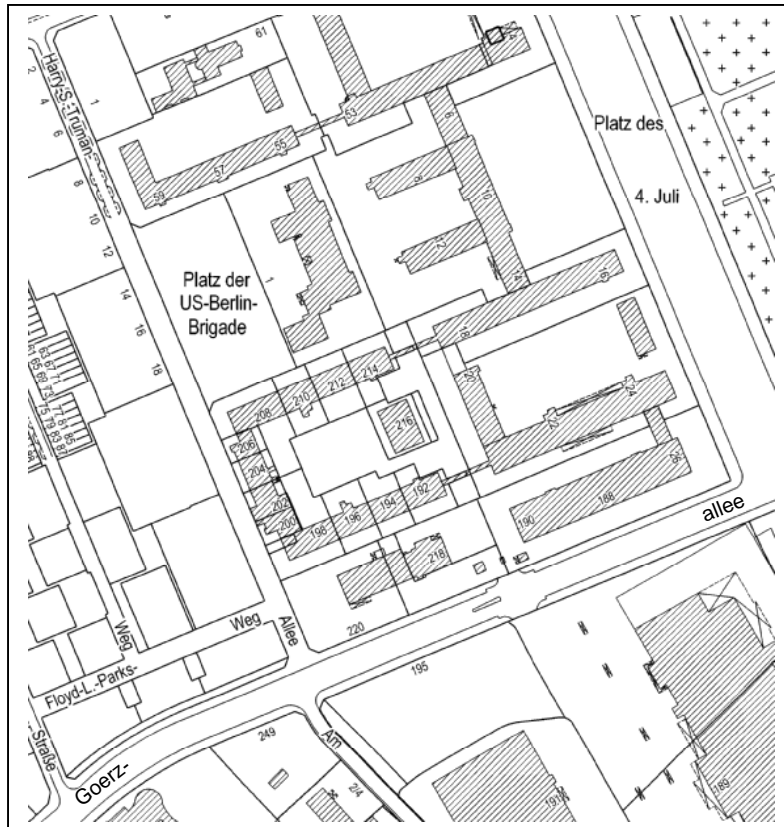
Entwicklung neuer Zentren

Nahversorgungszentrum McNair (N1)

Platz der US-Berlin-Brigade

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 32



Geplantes Zentrum für das neue Quartier McNair.

Ziel war es, an diesem zentralen Ort in der Mitte des Quartiers McNair eine wohnungsnah Versorgung für den täglichen Bedarf sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Bestandsgebäude sicherzustellen.

Ein „Plus“ Discounter (1.200 m² BGF) und einzelne Läden sind in unmittelbarer Nähe im Bereich des Mischgebiets an der Goertzallee seit Herbst 2003 vorhanden.

FNP: M2

B-Plan: XII-301: SO „Versorgungszentrum, Läden, Dienstleistungen“

Konzept:

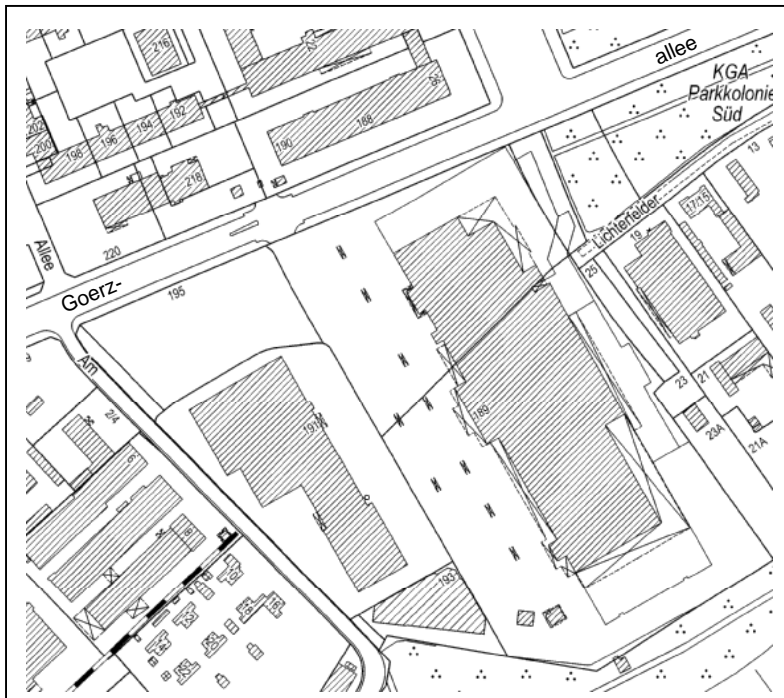
Teil-Änderung des Bebauungsplanes XII-301 von Sondergebiet in Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet. Nur kleinteiliger Einzelhandel als Ergänzung und Wohnen oder andere dem Wohngebiet dienende Nutzungen.

Fachmarktzentren

Fachmarktstandort Goerzallee 189/195 (FM1)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 33



Einziger großer Fachmarktstandort des Bezirks.

nennenswertes Entwicklungspotential (ca. 5.000m² VKF)

VKF Bestand: 30.300 m²
(OBI 18.000 m² ; Roller: 10.000 m²;
Multipolster ca. 3.300 m²)

Fachmarkttagglomeration StEP
FNP: Gewerbliche Baufläche
BNP: reines Arbeitsgebiet V/3

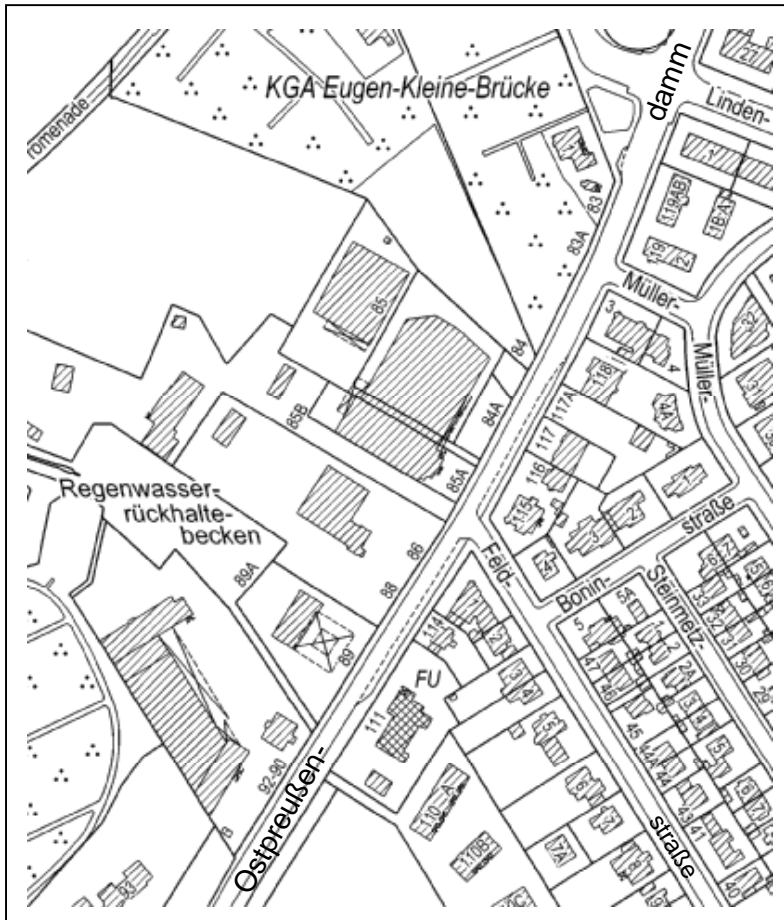
Konzept:

Nennenswertes Entwicklungspotential ist die Fläche vor „Roller“. Bebauungsplan 6-12 im Verfahren.
Ziel: Schaffung von Planungsrecht für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel auf der Fläche vor Roller, Bestätigung des Bestandes. Im Gebäude des ehem. „Handwerkermarkts“ befindet sich jetzt die Fa. „Multipolster“.

Fachmarktstandort Ostpreußendamm 85 (FM2)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 34



Streulage in Gewerbegebiet

Möbelhof

VKF Bestand: 9.000 m²

Planungsrecht

FNP: M2

BNP: beschränktes Arbeitsgebiet II/3

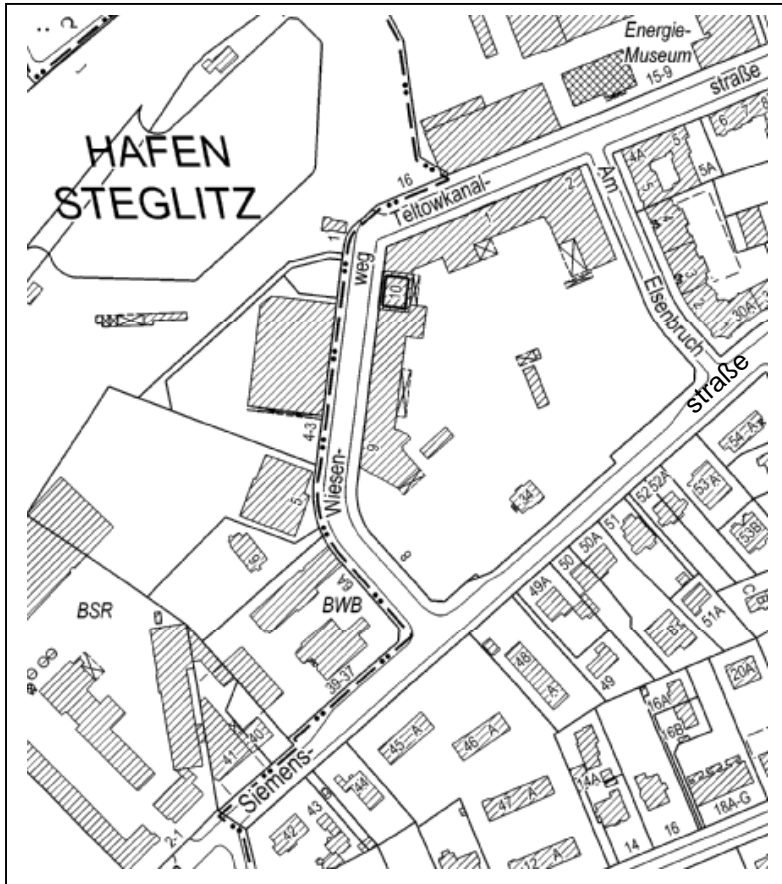
Konzept:

Bestandssicherung

Fachmarktstandort Wiesenweg 3-4 (FM3)

OT Lichterfelde

Lfd.Nr.: 35



Baumarkt „Toom“,
Streulage in Gewerbegebiet

VKF Bestand: 2.100 m²

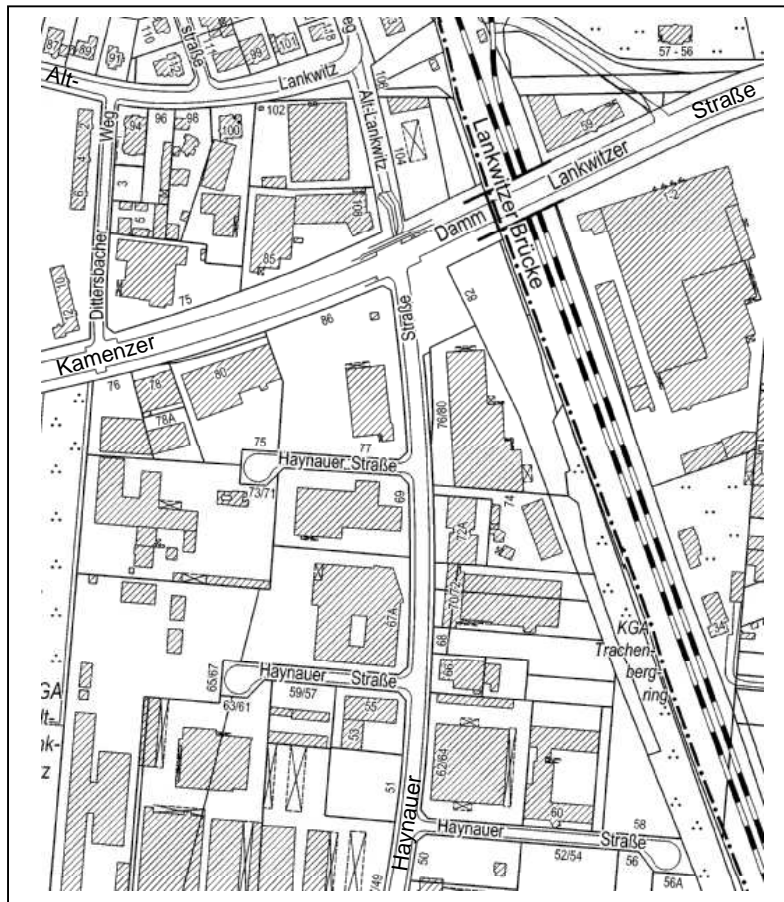
Planungsrecht
FNP: Gewerbliche Baufläche
B-Plan: XII-189

Konzept:
Ansiedlung gewerblicher Nutzungen
ohne Einzelhandel

Fachmarktstandort Haynauer Straße (FM4)

OT Lankwitz

Lfd.Nr.: 36



Gewerbegebiet, in dem bereits größere Einzelhandelsunternehmen ansässig sind.

Domäne Möbel, ALDI, Penny, Fressnapf, Getränkemarkt

VKF Bestand: 6.000 m²

Planungsrecht

FNP: Gewerbliche Baufläche
B-Plan: XII-111, 6-5B (Ausschluss großflächiger Einzelhandel)

Konzept:

Der Bereich ist vorwiegend durch seine gewerbliche Nutzung geprägt. Einzelne großvolumige Fachmärkte liegen eingestreut und genießen Bestandsschutz. Künftig ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ohne Einzelhandel anzustreben.

5 Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Der Bezirk weist eine gute und relativ feinmaschige Verteilung von Zentren auf. Lücken sind nur in sehr weiträumigen Villen- und Landhausgebieten vorhanden, die aufgrund ihrer hochwertigen Lage auch keine Nahversorgung mit dem aktuellen Standard (800 m² VKF, 80 – 90 Stellplätze) vertragen bzw. hinnehmen würden. Die meisten Standorte sind für Fußgänger, Fahrradfahrer, ÖPNV und den Autofahrer erschlossen und als Mittelpunkt eines Wohnbereichs durch ihre Integriertheit und Vielfältigkeit mit einem positiven Image versehen.

Die Bestands-Verkaufsfläche hat sich seit Erstellung des ersten Zentrenkonzepts in den letzten 3 Jahren stark erhöht: von ca. 220.000 m² (in den Zentren, ohne Streulagen) auf ca. 300.000 m² (Zentren, incl. Streulagen). Im Lebensmitteleinzelhandel ist durch die geplanten Lebensmitteleinzelhandels-Standorte auch weiterhin von deutlichen Zuwachsraten auszugehen.

Auf Ortsteilebene ist festzustellen, dass insbesondere in Steglitz (Schloßstraße) erhebliche, in Zehlendorf (Zehlendorf-Mitte, Breisgauer Straße) und Lichterfelde-Ost mittlere Zuwächse zu verzeichnen sind. Im Ortsteil Lankwitz sind kleine Zuwachsraten an der Grenze zu Lichterfelde Ost (Kaiser-Wilhelm-Straße), am Kamenzer Damm Ecke Haynauer Straße sowie in der Malteserstraße an der Grenze zu Marienfelde festzustellen. In den Ortsteilen Nikolassee, Dahlem und Wannsee sind dagegen keine nennenswerten Entwicklungen zu erwarten (vgl. Tab.1). Nicht in die Zentrenstruktur passt derzeit der Bereich Giesensdorf. Hier ist ein Nahversorgungszentrum entstanden, das von der Größenordnung her zwar einem Ortsteilzentrum entspräche, das jedoch städtebaulich keine Qualitäten aufweist.

Der Versorgungsgrad ist durchweg als angemessen zu bewerten. Hohe Kaufkraft und hohe Mobilität führen auch zu breiter Inanspruchnahme von Angeboten, d.h. Bewohner dieses Bezirks kaufen nicht nur vor ihrer Haustür, sondern wählen auch aus den Angeboten der Gesamtstadt.

Es gibt spezielle Problemlagen im Bezirksgefüge, die verstärkt vom Einzelhandel nachgefragt werden:

Hauptverkehrsachsen:

Probleme sind hier die weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die Ausrichtung allein auf den motorisierten Kunden und die Störungen in einer ohnehin belasteten Nachbarschaft.

Flächen entlang der Bahntrassen:

Probleme bilden hier der Verkauf von Flächen durch die Bahn und die damit verbundenen Auswirkungen auf sensible Nachbarschaften.

Brachfallende Gewerbegebiete:

Große Flächen verlieren ihren alten gewerblichen Charakter, durch die Größe und die Nachfrage an mehreren Standorten zugleich entstünden ohne Steuerung neue Zentren, die integrierte Zentren in der Nachbarschaft zerstören. Vorrang hätte die Großform mit entsprechenden üppigen Stellplatzangeboten, d.h. hoher Flächenverbrauch und städtebaulich minderwertige Kulissen.

Steuerungsmöglichkeiten:

Das Zentrenkonzept soll einen Orientierungsrahmen darstellen, der dem Bezirk die Möglichkeit bietet, mit fundierten Basisdaten, präziser Verortung des Einzelhandels und der Hierarchisierung der Zentren die jeweiligen Ansiedlungsinteressen substantiell einschätzen und bewerten zu können. Ein Vorhaben kann nunmehr z.B. nach den Kriterien Lage, Größe, Zentrennähe, Sortiment, integrierter Standort, nicht integrierter Standort eingeordnet werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, ob es sich in die Zentrenstruktur des Bezirks einfügt oder nicht bzw. ob es eine Nahversorgungslücke schließt oder nicht. Das gleiche gilt für die Bewertung von Handelsgutachten, die im Auftrag von Investoren die Standortentscheidung untermauern sollen. Mit Hilfe des Zentrenkonzepts ist der Bezirk in der Lage, auch Schwächungen bestehender Zentren zu benennen. Das planungsrechtliche Instrumentarium soll entsprechend steuernd angewandt werden.

Folgende Maßnahmen sind möglich:

Ausschluss großflächigen Einzelhandels durch Bebauungsplan

Problem: kleinflächiger Einzelhandel bis 800 m² VKF ist gar nicht oder nur sehr schwierig über Kumulation zu fassen, in der Rechtsprechung wird keine Lösung angeboten. Der Ausschluss großflächigen Einzelhandels liegt für alle Gewerbegebiete in Zehlendorf vor und wurde in Steglitz für das Industriegebiet Goerzallee (Bebauungsplan 6-1B) und das Gewerbegebiet Kamenzer Damm/ Haynauer Straße (Bebauungsplan 6-5B) im Jahr 2005 festgesetzt.

Vollständiger Ausschluss von Einzelhandel

Der vollständige Ausschluss von Einzelhandel durch Bebauungsplan ist nur in sehr gut untersuchten Lagen und mit hohem Begründungsaufwand denkbar. Es wurde im Ortsteil Zehlendorf bei zwei kleineren Flächen durchgeführt, weil sich große Gefahren für nahe Zentren andeuteten. Im Ortsteil Lankwitz ist die Festsetzung des entsprechenden Ausschluss-Bebauungsplans (XII-6-2B) für das Gewerbegebiet Siemensstraße am 17.10.2007 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen worden.

Dagegen sind in Wohngebieten Nahversorger generell zulässig. Hier kann man kaum bestimmte Wohngebiete auswählen und den Einzelhandel ausschließen. Es ist nur im Einzelfall möglich, über nicht mehr zumutbare Störungen zu entscheiden, wenn z.B. Verkehr und Lärm erheblich zunehmen. Diese Grenzwerte zu bestimmen wird immer einer Analyse des Einzelfalls vorbehalten bleiben und in der rechtlich möglichen Beurteilung und der Einschätzung der Anwohner vor Ort durchaus divergieren und zu entsprechenden Auseinandersetzungen führen.

Das Zentrenkonzept soll helfen, Thesen für oder gegen Standorte ablesbar zu machen und damit Argumentationshilfe bei handelsstrukturellen Überlegungen sein.

Handlungsempfehlungen

Erarbeitung einer Strategie für das Hauptzentrum Schloßstraße:

Umsetzung des Konsenspapiers des Ausschusses zur Weiterentwicklung der Schloßstraße.

Restriktive Behandlung der Fachmarktstandorte

Entwicklungsmöglichkeit nur auf einer Teilfläche der Fachmarkttagglomeration an der Goerzallee (Fläche vor Roller). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 6-12 für das OBI-Areal soll auf der Fläche vor Roller die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Genereller Ausschluss von großflächigem Einzelhandel in großen Gewerbe- und Industriegebieten (nicht integrierte Standorte) mit mehreren großen Flächen:

- Gewerbegebiet Kamenzer Damm, (Gesamtgröße ca. 18 ha), 5 größere Einzelflächen à 7.000 m², 8.000 m², 8.500 m², 9.000 m² und 15.000 m²
- Gewerbegebiet Siemensstraße (Gesamtgröße ca. 10 ha), 3 größere Einzelflächen à 9.000 m², 12.000 m² und 14.000 m²
- Industriegebiet Goerzallee (Gesamtgröße ca. 80 ha), 6 große Einzelflächen à 30.000 m², 41.000 m², 64.000 m², 80.000 m² und 89.000 m²

In manchen Fällen reicht der alleinige Ausschluss von großflächigem Einzelhandel nicht aus, da viele kleinflächige hineindrängen. Dadurch werden die kleinen benachbarten Zentren geschwächt, und die gibt es, wie die Studie zeigt, im Bezirk relativ feinmaschig verteilt und den Wohnquartieren zugeordnet. Das Planungsrecht bietet in diesem Zusammenhang derzeit wenig Handhabe, solche Fehlentwicklungen zu steuern. Deshalb könnte nur der generelle Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen helfen, die Zentrenpotentiale zu halten und zu stärken. Hierbei ist zu prüfen, ob produzierende Gewerbebetriebe, die auch verkaufen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausblick

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches erhält das Zentrenkonzept einen zusätzlichen Stellenwert, da es künftig als eine wichtige Begründungshilfe bei der Abwägung diesbezüglicher Fragestellungen in entsprechenden, steuernden Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Die Rechtsprechung zeigt hierzu auf, dass bei der Begründung in Bebauungsplänen gemeindlich beschlossene Zentrenkonzepte die besten und vielfach zwingend notwendigen Voraussetzungen darstellen.

Anhang

Tabelle 1: Verkaufsfläche (VKF) in Zentren und Streulagen, Entwicklungspotential

	Zentrenkonzept	Potential
VKF Bezirk gesamt	301.350	44.600
VKF Bestand+Planung	345.950	
VKF in Zentren nach StEP	185.300	
VKF in sonstigen Zentren	46.550	
St, Schloßstraße	141.000	25.000
Ze, Zehlendorf-Mitte	19.000	9.000
Li, Lichterfelde West	5.000	
Li/La, Lichterfelde Ost	12.000	2.000
La, Leonorenstraße	4.500	
St, Albrechtstraße	4.500	
Li, Giesensdorf	8.000	
Li, Hindenburgdamm	3.500	
Li, Lausanner Str. (CH-Viertel)	3.500	
Wa, Wannsee- Königstraße	3.000	
St, Steglitzer Damm	3.000	
Ni/Ze, Breisgauer Straße	2.300	2.000
Ze, U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte	2.000	
Li, Lichterfelde Süd	1.700	
Ni, Potsdamer Chaussee 80	1.500	
St, Bismarckstraße	2.000	
Ze, Ladiusstraße	2.000	
Da, Dahlem-Dorf	1.200	
Ze, U-Bhf. Krumme Lanke	1.200	
St, Siemens-/Halskestraße	1.200	
St, Südende	1.200	
St, Birkbuschstraße	1.200	
Li, Saaleckplatz/ Heinersdorfer Str.	1.000	
Da/St, Breitenbachplatz	1.000	
La, Malteserstr.118/138	1.800	1.600
Ze, Mexikoplatz	800	
Ni, Hohenzollernplatz	800	
Ze, Ludwigsfelder Str.53-55	700	
La, Brieger Str.	500	
Wa, Wilhelmplatz/ Chausseestraße	500	
Li, Enzianstr.	250	
Fachmarktstandorte	44.300	
Li, Goerzallee 189-195	31.300	5.000
Li, Ostpreußendamm 84-85A	5.000	
Li, Wiesenweg 3-4 (Toom)	2.000	
La, Haynauer Str.	6.000	
LM- Einzelhandel in Streulagen	15.200	
Sonstiger EZH in Streulagen	10.000	

Tabelle 2: Lebensmitteleinzelhandel (Stand Oktober 2007)

Anbieter	Standort	VKF	Zentrum n.i.= nicht integriert
Reichelt	La, Kaiser-Wilhelm-Str.64	1225	D3
Reichelt	Li, Drakestr.28	1120	D1
Reichelt	Li, Hildburghäuser Str.252	875	E2
Reichelt	La, Siemensstr. 20-23	1841	n.i.
Reichelt	Ni, Potsdamer Chaussee 80	1190	F4
Reichelt	St, Schloßstr.98	700	B
Reichelt	St, Steglitzer Damm 24	1610	E4
Reichelt	Ze, Martin-Buber-Str.12	420	C
Reichelt	Ze, Sundgauer Str.109	840	n.i.
Reichelt	La, Malteserstraße 136/138 (beantragt)	1540	F11
Reichelt	Ze, Breisgauer Str.1 (geplant)	1540	F1
Reichelt	Wa, Königstr.(P)	1029	D4
Reichelt	St, Körnerstr.(P)	1050	n.i.
Reichelt	Bestand	9821	9
Reichelt	Planung	5159	4
Reichelt	Bestand + Planung	14980	
MEMA	Da, Königin-Luise-Str.37	525	F7
MEMA	La, Brieger Str. 1	490	G5
MEMA	St, Birkbuschstr. 64	385	F10
MEMA	Ze, Berliner Str. 78	525	n.i.
MEMA	Ze, Fischerhüttenstr.68	560	F8
MEMA	Bestand	2485	5
Kaiser's	Li, Drakestr.34	245	D1
Kaiser's	Li, Ferdinandstr.31-35	1120	D2
Kaiser's	Li, Hindenburgdamm 59a-60	280	E3
Kaiser's	Li, Osdorfer Str. 98	840	F3
Kaiser's	St, Bismarckstr.17	455	n.i.
Kaiser's	St, Schloßstr.110	1400	B
Kaiser's	Wa, Wilhelmplatz 5	350	G6
Kaiser's	Ze, Clayallee 336	1960	C
Kaiser's	Bestand	6650	8
EDEKA	Li, Hindenburgdamm 94	700	E3
EDEKA	St, Albrechtstr.19 (superspar)	280	E1
EDEKA	St, Albrechtstr. 3 (Kreisel)	840	B
EDEKA	Ze, Argentinische Allee 221	280	n.i.
EDEKA	Nik, Breisgauer Str.20	350	F1
EDEKA	Bestand	2450	5
REWE	La, Kaiser-Wilhelm-Str.2-4	980	D2
REWE	Li, Hildburghäuser Str. 196/198	315	G1
REWE	Li, Goerzallee 56-78	1750	E5
REWE	St, Bismarckstr. 68-69	840	F5
REWE	St, Schloßstr.33-36	1400	B
REWE	Wa, Königstr.14	980	D4
REWE	Ze, Ladiusstr.26	1155	F6
REWE	Bestand	7420	7
ALDI	La, Kaiser-Wilhelm-Str.8	280	D2
ALDI	La, Haynauer Str.76/80	1120	n.i.
ALDI	Li, Hildburghäuser Str. 248	805	E2
ALDI	Li, Unter den Eichen 101	420	D1
ALDI	Li, Teltower Damm 281	735	n.i.
ALDI	Li, Lausanner Str.83	840	E5
ALDI	St, Albrechtstr.31	140	n.i.
ALDI	St, Gutmuthsstr.28	630	B
ALDI	St, Bismarckstr.16F	840	n.i.
ALDI	Ze, Breisgauer Str.1C	539	F1
ALDI	Ze, Wilskistr.47B	245	F2

ALDI	Ze, Sundgauer Str.83	420	n.i.
ALDI	Wa, Königstr.57	840	D4
ALDI	Nik, Potsdamer Ch.33 (Planung)	840	n.i.
ALDI	Li, Lankwitzer Str. 20-24 (im Bau)	720	D2
ALDI	St, Körnerstr./Feuerbachstr.	720	n.i.
ALDI	Bestand	7854	13
ALDI	Planung	2280	3
ALDI	Bestand + Planung	10134	
PLUS	La, Kaiser-Wilhelm-Str.7/15	840	D2
PLUS	La, Leonorenstr.67-69A	245	D3
PLUS	La, Leonorenstr.99	315	D3
PLUS	Li, Drakestr.33A	455	D1
PLUS	Li, Ostpreußendamm 137/138	840	E2
PLUS	Li, Unter den Eichen 58	350	D1
PLUS	Wa, Königstr.41	280	D4
PLUS	Li, Goerzallee 220	840	n.i.
PLUS	St, Bismarckstr.3-4	637	F5
PLUS	La, Malteserstraße 126/134	840	F11
PLUS	Bestand	5642	10
LIDL	St, Bergstr.86	735	n.i.
LIDL	St, Rothenburgstr.38/38A	560	B
LIDL	St, Steglitzer Damm 95	840	F10
LIDL	St, Schloßstraße 1	840	B
LIDL	Ze, Mühlenstr.2	420	C
LIDL	Li, Curtiusstr.36	840	n.i.
LIDL	La, Birkbuschstr. 54-56	840	n.i.
LIDL	La, Kaiser-Wilhelm-Str 123-127	840	n.i.
LIDL	Da, Hüttenweg 51	840	n.i.
LIDL	La, K-Wilhelm-Str.6/Amalien	720	D2
LIDL	Li, Wismarer Straße 35/37	720	n.i.
LIDL	Bestand	8195	11
PENNY	La, Malteserstr.118/120	945	F11
PENNY	La, Hildburghauser Str. 116	350	n.i.
PENNY	Li, Enzianstr.5	245	G8
PENNY	Li, Ostpreußendamm 67	840	E2
PENNY	Ni, Wiesenschlag 4	420	F4
PENNY	St, Birkbuschstr.76-77	420	F10
PENNY	La, Kamenzer Damm 86	840	n.i.
PENNY	Bestand	4060	7
Sonstige	St, Schloßstraße 7-10 Karstadt	1120	B
Sonstige	St, Schloßstraße 11-15 Wertheim	1120	B
Sonstige	Li, Hindenburgdamm 99-100, McBio	315	F3
Sonstige	Li, Drakestraße 50, Bio Lüske	315	D1
Sonstige	Li, Glarner Straße, denree	280	E5
Sonstige	Ze, Teltower Damm 13, Bio Company	700	C
Sonstige	Ze, Potsdamer Straße 51, e.o.	350	C
Sonstige	Ze, Breisgauer Str.17, Basic Bio	490	F1
Sonstige	Li, Ostpreußendamm 60 (Kaufland)	2730	E2
Sonstige	Bestand	7420	9
geplant	La, Alt-Lankwitz 104	840	n.i.
beantragt	Li, Hans-Sachs-Str. Bio	840	n.i.
geplant	Li, Hildburghauser Str.226	840	n.i.
geplant	Li, Goerzallee 172 (Kaufland)	4620	n.i.
beantragt	Ze, Clayallee 278	840	n.i.
	Planung	7980	5
	Gesamt VKF Bestand	61997	84
	Gesamt VKF Planung	15419	12
	Gesamt VKF Bestand + Planung	77416	96
	Bestand VKF nicht integrierte Lagen	14041	
	gepl. VKF nicht integrierte Lagen	11310	

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Zentrenkonzept - Überarbeitung 2007



Zentrenabgrenzung

Hauptzentrum
B Schloßstraße

Besonderes Stadtteilzentrum
C Zehlendorf Mitte

Ortsteilzentren
D1 Lichterfelde West
D2 Lichterfelde Ost
D3 Leonorenstraße
D4 Wannsee-Königstraße
D5 Mexikoplatz

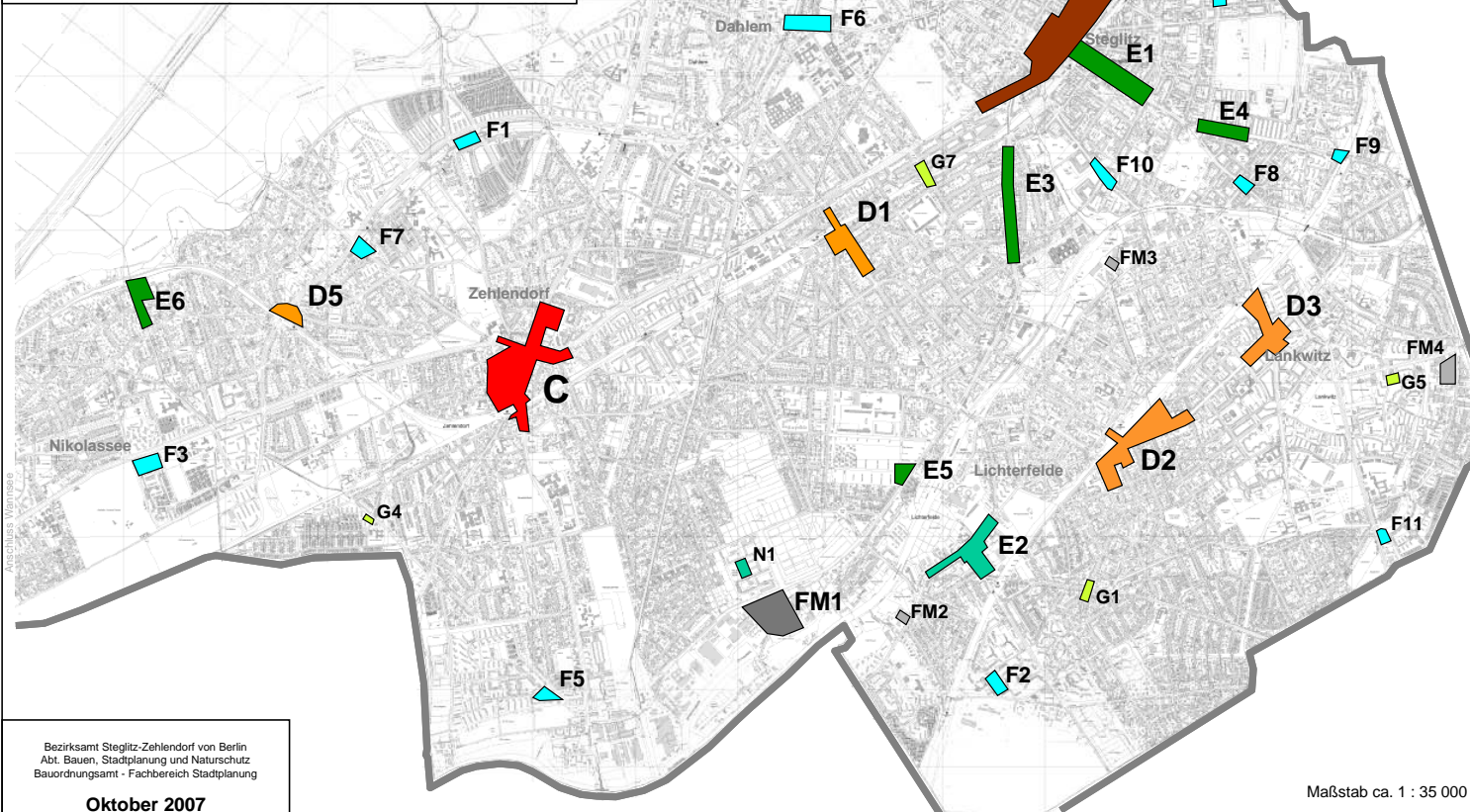
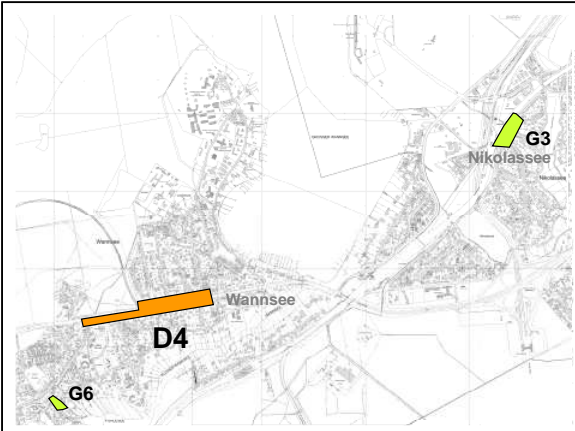
Nahversorgungszentren
E1 Albrechtstraße
E2 Giesensdorf
E3 Hindenburgdamm
E4 Steglitzer Damm
E5 Lausanner Straße
E6 Breisgauer Straße

F1 U-Bhf. Onkel-Toms-Hütte
F2 Lichterfelde Süd
F3 Potsdamer Chaussee
F4 Bismarckstraße
F5 Ladiusstraße
F6 Dahlem-Dorf
F7 U-Bhf. Krumme Lanke
F8 Siemens-/Halskestraße
F9 Südende
F10 Birkbuschstraße
F11 Malteserstr. 118-136

G1 Saaleckplatz
G2 Breitenbachplatz
G3 Hohenzollerplatz
G4 Ludwigsfelder Straße
G5 Brieger Straße
G6 Wilhelmplatz
G7 Enzianstraße

Neues Zentrum
N1 McNair

Fachmarktstandorte
FM 1 Goerzallee 189/195
FM 2 Ostpreußendamm 84-85A
FM 3 Wiesenweg 3-4
FM 4 Haynauer Straße



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Oktober 2007

Maßstab ca. 1 : 35 000

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Zentrenkonzept - Überarbeitung 2007



Lebensmittel-einzelhandel
ab ca. 200m² VKF

Supermärkte

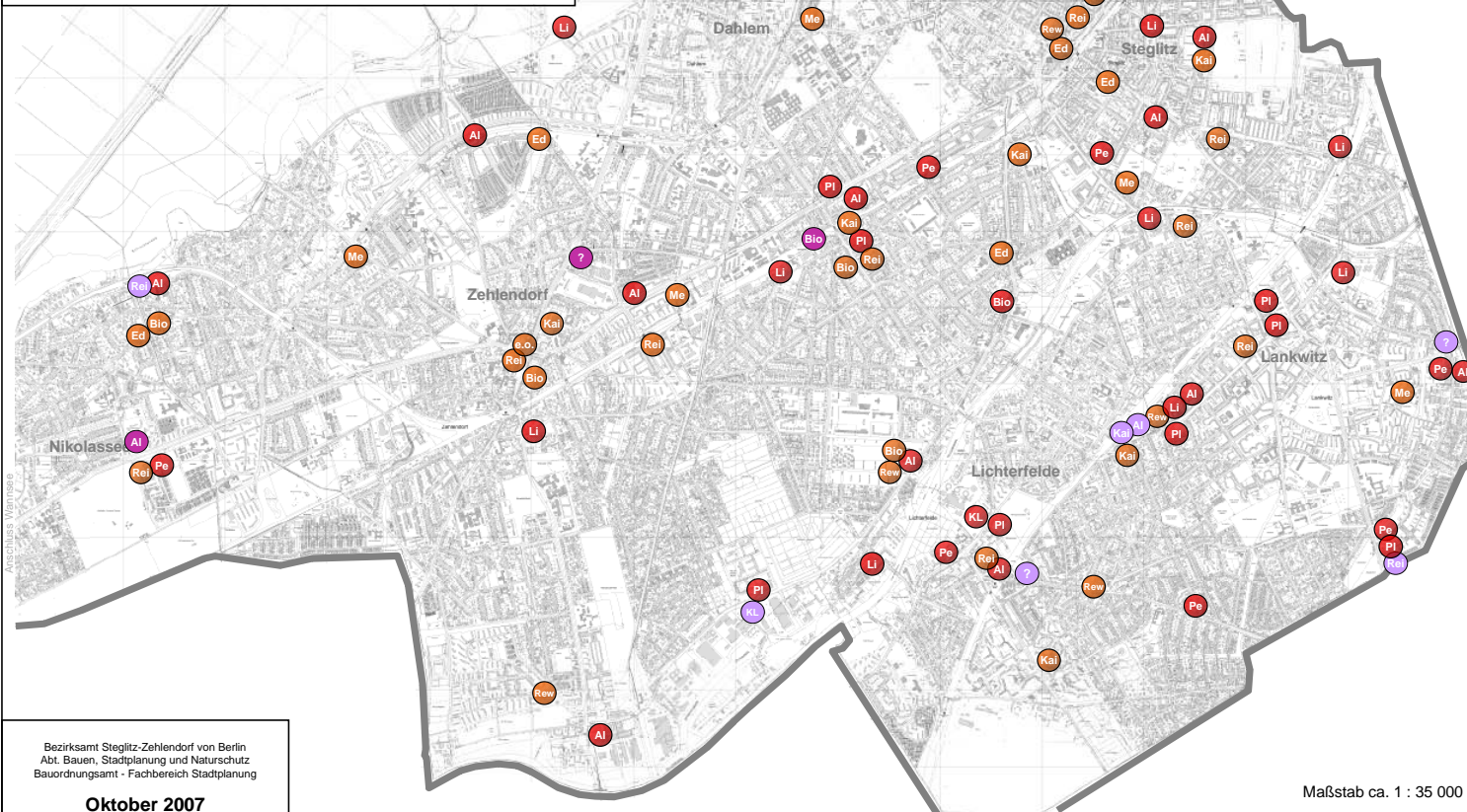
- Reichelt
- Edeka
- Kaisers
- Rewe
- Mema

Discounter

- Aldi
- Lidl
- Plus
- Penny
- Kaufland

Sonstige

- Wertheim
- Geplante Standorte



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Oktober 2007

Maßstab ca. 1 : 35 000