

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
FB Stadtplanung

29.05.2024
Telefon: -3601

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 18.06.2024

1 Gegenstand der Vorlage

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich "Marienhöfe" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

2 Berichterstatterin

Bezirksstadträtin Eva Majewski

3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die anliegende Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich "Marienhöfe" wird beschlossen.
2. die nachfolgende Vorlage zur Beschlussfassung samt der Anlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

4 Begründung

Ist der beigefügten Vorlage zur Beschlussfassung zu entnehmen

5 Rechtsgrundlage

§ 12 und § 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8 Mitzeichnung

keine

Eva Majewski
Bezirksstadträtin

Anlage

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Vorlage zur Beschlussfassung

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich "Marienhöfe"

Die Bezirksverordnetenversammlung:

1. beschließt die anliegende Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich "Marienhöfe".

Begründung

Die neuen Nutzungsziele für das Plangebiet "Marienhöfe" (vgl. Geltungsbereich Bebauungsplan 7 -95) korrespondieren nicht mit der derzeitigen Darstellung als übergeordneten Fachmarktstandort im STEP Zentren 2030 und im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Entsprechend muss das Konzept für diesen Bereich fortgeschrieben werden. Statt eines Fachmarktstandortes (Hellweg Baumarkt) soll die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf zu dem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ entwickelt werden.

Auf dem nördlichen Bereich des Geländes ist eine überwiegende Wohnnutzung (einschließlich 300 Wohneinheiten in einer Unterkunft für Flüchtlinge), ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe sowie Dienstleistungen und soziale Einrichtungen, vorgesehen. Im südlichen Bereich soll v. a. ein Standort für Gewerbe, Handwerk sowie ein Hotel entwickelt werden. Insgesamt sind auf der Vorhabenfläche ca. 90.000 m² Geschossfläche Gewerbe geplant, was in etwa 6.000 bis 7.000 Personen entspricht, die zukünftig am Standort arbeiten werden.

Da die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Standortbereich den aktuellen Planungen widersprechen, wurde im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung der künftige konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich

geprüft. Aufgrund der projizierten Einzelhandelsstrukturen steht hierbei die Prüfung der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Fokus.

Hierzu wurden umfassend die Angebots- und Nachfragestrukturen im Umfeld des Plangebietes analysiert und ein potenzielles Versorgungsgebiet für die projizierten Einzelhandelsstrukturen abgegrenzt. Das Kaufkraftpotenzial innerhalb des Versorgungsgebietes stellt sich als ausreichend für die projizierten Einzelhandelsplanvorhaben dar.

Im Ergebnis wird am Standortbereich die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches in Form eines perspektivischen Nahversorgungszentrums empfohlen. Dieses umfasst sowohl die geplanten Einzelhandelsstrukturen am geplanten Quartiersplatz Nord als auch die bereits vorhandenen, direkt an den Quartiersplatz angrenzenden Einzelhandelsstrukturen (Aldi, Getränkemarkt Hoffmann). Aufgrund des vorhabenbedingten geplanten Rückbaus des Hellweg Baumarktes wird gleichzeitig die Ausweisung eines übergeordneten Fachmarktstandortes an der Attilastraße zurückgenommen. Entsprechende Versorgungsfunktionen in den Baumarktsortimenten übernehmen der übergeordnete Fachmarktstandort Großbeerenstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Alboinstraße.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Lediglich in Bezug auf die Höhe angemessener Abschöpfungsquoten für das Nahversorgungszentrum Marienhofe besteht ein Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. AV Zentren und Einzelhandel. Dieser Dissens wird im Form von Fußnoten im Gutachten kenntlich gemacht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird ab 2024 fortgeschrieben. Die Ergebnisse der hier vorliegenden Teilfortschreibung fließen in die Erarbeitung mit ein.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 18.06.2024

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski
Bezirksstadträtin