

Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von
Berlin.**

ENDBERICHT

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer

Andreas Schuder, Geogr. M.A.

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Annika Heinlein, M. Sc.

Hanna Mathis, M. Sc.

Leipzig, 04.05.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Relevante planerische Vorgaben	8
3	Methodik	21
4	Markt- und Standortanalyse	23
4.1	Bundesweite und lokale Trends im Handel	24
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	33
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	37
4.4	Gesamtbezirkliche Angebotsanalyse	41
4.5	Kleinräumige Strukturanalyse	45
5	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	59
6	Zwischenfazit	71
7	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	73
8	Zentrenkonzept	76
8.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	76
8.2	Zentrale Versorgungsbereiche	84
8.3	Zentrenmodell für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin	136
9	Sonderstandortkonzept	138
9.1	Konzeptionelle Einordnung von Fachmarktagglomerationen und -standorten	138
9.2	Empfehlungen für die Fachmarktagglomerationen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin	140
10	Nahversorgungskonzept	148
10.1	Gesamtbezirkliche Nahversorgungsstruktur	148
10.2	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	150
10.3	Kleinräumige Nahversorgungsanalyse	151
10.4	Handlungsprioritäten	164
10.5	Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben außerhalb der Zentren	181
11	Steuerungsleitsätze	189
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	189
11.2	Steuerungsleitsätze für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin	190
12	Schlusswort	197

Neue Wege. Klare Pläne.

1 Einführung

Durch das im Jahr 2015 beschlossene bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Einzelhandelsentwicklung aktiv begleitet. Die dynamische Entwicklung des Einzelhandels in Berlin, verbunden mit nationalen und globalen Trends sowie einer Änderung von rechtlichen und konzeptionellen Rahmenbedingungen (Verabschiedung Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, jüngere Rechtsprechung, Verabschiedung des StEP Zentren 2040) erfordern jedoch eine Fortschreibung und Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, um weiterhin eine Einzelhandelssteuerung zugunsten attraktiver Zentren und einer fußläufigen Nahversorgung anbieten zu können.

Bundesweit unterliegt die Einzelhandelsentwicklung einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese sind auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen, deutlich rückläufige Anzahl an Fachgeschäften, Erstarken des Online-Handels und steigende Standortanforderungen der Betreiber) und der Nachfrageseite (z. B. deutliches Bevölkerungswachstum bei gleichzeitigem demographischen Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Berlin durch eine Bedeutungszunahme von zentralen Standorten und sonstigen stark erlebnisorientierten Standortbereichen auf der einen Seite und einer Bedeutungsabnahme von Streulagen und funktional gestalteten Zentren mit einem Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der investierenden Personen in Einklang zu bringen sind.

Die Stärkung und Weiterentwicklung von lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Zentren gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben des Bezirks wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche und anderer Standortbereiche zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine

differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb einer Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem städtebauliche Zielstellungen eine bedeutende Rolle.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtbezirklichen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnungsnah Grundversorgung gesichert und optimiert.

Die vorliegende Konzeption schreibt das bestehende bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 fort. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Erfassung und Bestandsaufnahme sämtlicher Einzelhandelsflächen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß des Berliner Handbuchs zur Einzelhandelserhebung. Darstellung von Entwicklungen seit der letzten gesamtbezirklichen Erfassung 2015.
- Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation im Bezirk in Hinblick auf Angebot, Nachfrage, städtebauliche Aspekte, Einschätzung der quantitativen Ausstattung je Einwohner).
- Räumliche Konkretisierung von überbezirklich relevanten zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarkttagglomerationen des StEP Zentren 2040 (flächenscharfe Abgrenzung), Ableitung von Handlungsempfehlungen.
- Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation (räumlich, quantitativ, qualitativ), Ableitung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur Bewertung von Nahversorgungsvorhaben in zentralen Versorgungsbereichen und darüber hinaus auch in sonstigen Lagen des Bezirks. Ziel hierbei ist eine optimierte Erreichbarkeit von Nahversorgungsmärkten für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen im Sinne der Stadt der kurzen Wege.
- Im Rahmen dessen werden zudem bezirkliche zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) ausgewiesen, abgegrenzt und für diese Entwicklungsempfehlungen abgeleitet.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Zentren- und Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die

kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklerinnen und -entwicklern, Investorinnen und Investoren sowie Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressatinnen und Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerschaft aus Kundschafts- und Besuchendenperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin Berücksichtigung finden.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertiefend erörtert. Auch findet nachfolgend eine Skizzierung der für die Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes relevanten landesplanerischen Regelungen, übergeordneten Rahmenvorgaben (u. a. LEP HR, StEP Zentren 2040, Flächennutzungsplan, Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel") statt.

2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune¹: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerschaft und Besuchende interessanten Nutzungsmix der Zentren dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

¹ Durch den zweistufigen Aufbau der Berliner Verwaltung wird die kommunale Planungshoheit sowohl auf Ebene der Hauptverwaltung als auch auf Ebene der Bezirke wahrgenommen (vgl. u.a. § 4 Abs. 1 AZG i.V.m. Allg. Zuständigkeitskatalog [dort u.a. Nr. 8]).

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung².

Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 Relevante planerische Vorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen bzw. der bezirklichen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale bzw. bezirkliche Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Entwicklung des Einzelhandels im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung beschrieben.

2.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR, welcher am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP HR finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Ziele der Raumordnung lösen dabei - vorbehaltlich des § 4 Abs. 4 ROG - eine strikte **Beachtenspflicht** aus, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung überwunden werden kann. In Zielen des LEP HR spiegelt sich bereits eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze verkörperten Belangen wieder. Die Ziele der Raumordnung sind damit anders als die Grundsätze nicht bloß Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung des Planungsraums das Ergebnis einer Abwägung auf der Ebene der Landesplanung und somit **landesplanerische** Letztentscheidungen.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele und Grundsätze des LEP HR zusammenfassend dargestellt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

- **[Z 2.6]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[Z 2.7]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“
- **[Z 2.8]** „Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[Z 2.9]** „Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmetern sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.“
- **[Z 2.10]** „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt

als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“

- **[G 2.11]** „Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“
- **[Z 2.13]**
 - (1) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).“
 - (2) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“
 - (3) „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“
- **[Z 2.14]** „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“
- **[Z 3.1]** „Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.“
- **[Z 3.4] Metropole**
 - (1) Metropole ist die Bundeshauptstadt Berlin

(2) In der Metropole Berlin sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

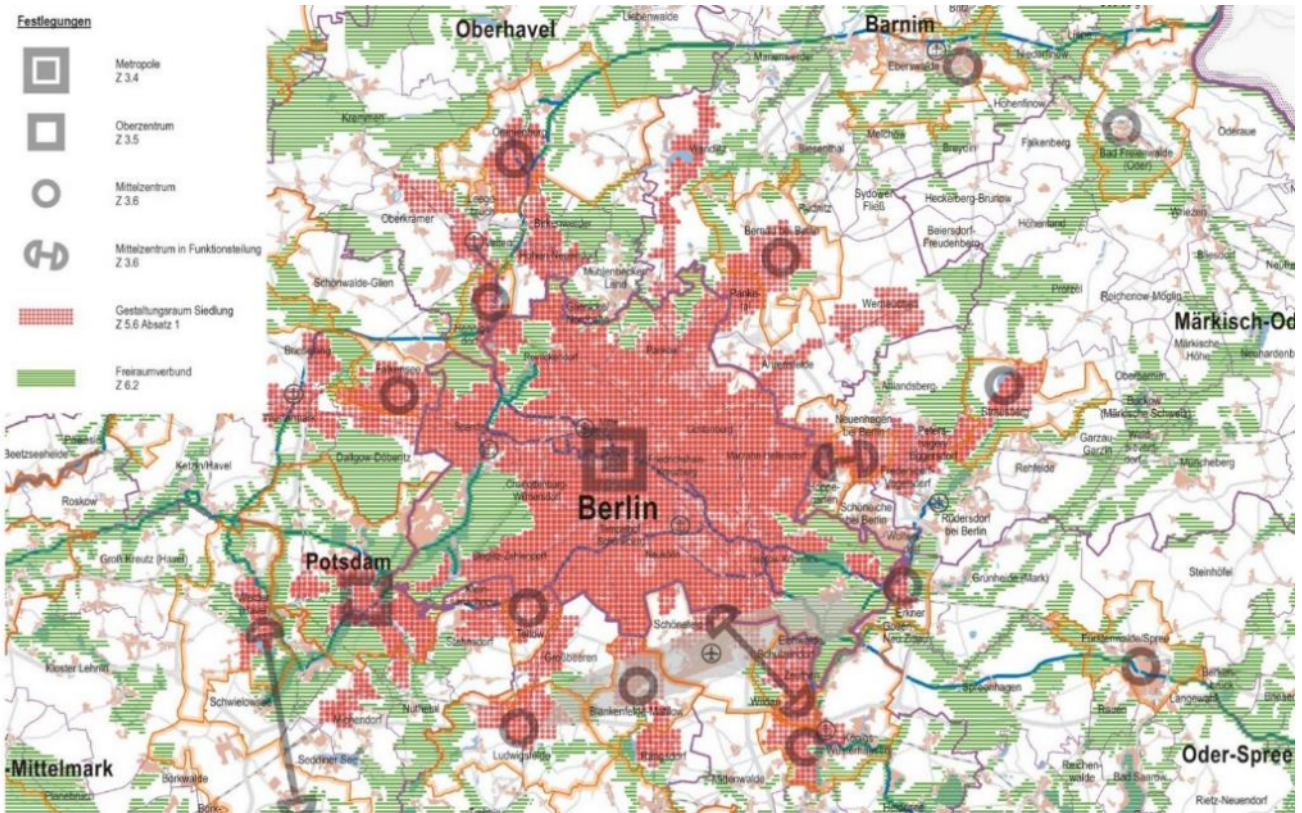


Abbildung 1: Metropole Berlin und umgebende zentrale Orte

Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 – Festlegungskarte –.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP HR erarbeitet.

2.2.2 Flächennutzungsplanung für Berlin (FNP)

Der Berliner Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) enthält neben den regulären Flächennutzungen unter anderem auch Darstellungen zu Bereichen, in denen Einzelhandelskonzentrationen bestehen. Hier werden „durch Einzelhandelskonzentrationen [...] Zentrumsbereiche sowie die Haupt- und Stadtteilzentren generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung, die Ortsteilzentren in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a) und d) BauGB). Ortsteilzentren innerhalb des S-

Bahn Rings sind nicht gesondert mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellt, da sie in der Innenstadt Bestandteil der hier kennzeichnenden Nutzungsmischung sind.“⁴

In Verbindung mit der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan (Stand Februar 2025) wird ersichtlich, dass Einzelhandelskonzentrationen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin im Bereich Hauptstraße, Rheinstraße, Potsdamer Straße, Tauentzien/Wittenbergplatz, Mariendorfer Damm/Alt-Mariendorf, Tempelhofer Damm, Hildburghäuser Straße sowie Bahnhofstraße ausgewiesen werden.

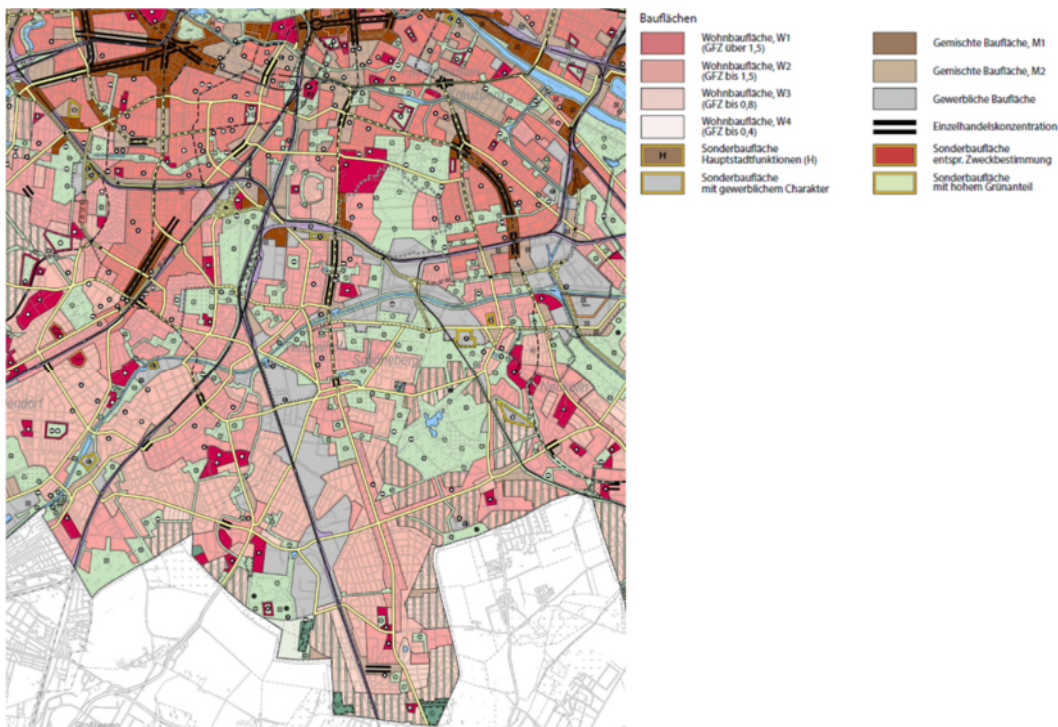


Abbildung 2: Darstellung der Einzelhandelskonzentrationen des Flächennutzungsplans im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Flächennutzungsplan Berlin, Stand Februar 2025.

2.2.3 Stadtentwicklungsplan 2040 (StEP Zentren 2040)

Der am 13. Januar 2026 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan 2040 (StEP Zentren)⁵ ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Berlin, in dem die Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Berlin definiert werden. Er aktualisiert damit den Stadtentwicklungsplan 2030 (Senatsbeschluss vom 12. März 2019).

Der StEP Zentren 2040 ist als ein politisch beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen, welches bei

⁴ Quelle: Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20. Juli 2021. Veröffentlicht im Amtsblatt Berlin am 20. Juli 2021, 71. Jahrgang Nr. 40.

⁵ StEP Zentren 2040, Senatsbeschluss vom 13. Januar 2026, Entwurfsfassung vom 17.12.2025

der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Der Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze formulierende StEP Zentren 2040 ist als gesamtstädtisches (bzw. landesweites) Entwicklungskonzept auf bezirklicher Ebene durch entsprechende Konzepte (bspw. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) zu konkretisieren.

Ziele, Leitlinien und Ausrichtung

Die im StEP Zentren 2040 formulierten Ziele und Leitlinien sehen eine Stärkung der Metropole Berlin, eine Stärkung und Entwicklung der Polyzentralität, eine Stärkung der Funktionsmischung in den Zentren, eine Stärkung der städtebaulichen Qualitäten in den Zentren, eine Steuerung von Quantitäten, um Qualitäten zu steigern, die Sicherung der Nahversorgung sowie eine stadtverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor.

Zur Umsetzung dieser Ziele und Leitlinien sind im StEP Zentren 2040 Steuerungsgrundsätze verankert. Die Steuerungsgrundsätze sollen allen Bewertungen und Entscheidungen zur Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugrunde gelegt werden. Sie werden in den Ausführungsvorschriften des Landes (AV Zentren und Einzelhandel⁶) und in den bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten vertieft und erläutert. Im Folgenden werden die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040 dargestellt:

■ Steuerungsgrundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

(a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – ohne nahversorgungsrelevante Sortimente – sind nur in zentralen Versorgungsbereichen städtischer Zentren (ab der Ebene Ortsteilzentrum aufwärts) möglich. Dabei muss die Größe des Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs angemessen sein.

(b) Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind mit Mitteln der Bauleitplanung primär in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken. Kleinflächige Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, können nachrangig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden, solange ihr Standort in ein Wohnquartier integriert ist.

⁶ Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019, veröffentlicht im Amtsblatt vom 17. Januar 2020, hierbei wurde die AV Zentrenkonzepte in die AV Zentren und Einzelhandel integriert.

■ **Steuerungsgrundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

a) Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtische Zentren und Nahversorgungszentren) vorzusehen. Dabei muss die maximale Größe des Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs angemessen sein (in einem Ortsteilzentrum sind das zum Beispiel für einen Lebensmittelmarkt höchstens 2.500 Quadratmeter).

(b) Um eine wohnungsnahe Grundversorgung (im Umkreis von fünf bis zehn Minuten Fußweg) zu gewährleisten, können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (außer Drogeriemärkte ab 300 Quadratmeter Verkaufsfläche, vergleiche dazu 2c) ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden.

Voraussetzungen dafür sind:

- Der Standort ist städtebaulich in ein Wohnquartier integriert.
- Der Betrieb ist überwiegend darauf ausgerichtet, das unmittelbare Umfeld zu versorgen.
- Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt bei großflächigen Vorhaben nicht mehr als zehn Prozent der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche.
- Eine Agglomerationsbildung, die den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2040 zuwiderliefe, ist ausgeschlossen.
- Die Ansiedlung stimmt mit Inhalten und Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts überein, das nähere Regelungen zur Ausgestaltung der örtlichen Nahversorgung enthalten kann.

(c) Für Drogeriemärkte ab 300 Quadratmeter Verkaufsfläche kann Absatz (b) ausnahmsweise angewendet werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind und sich das Vorhaben außerdem an einem Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht befindet⁷. Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht können zum Beispiel Lagen in großen oder verdichteten Wohngebieten ohne eigenes Zentrum sein. Sie sind auf der Basis transparent beschriebener Kriterien im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festzulegen⁸. Unter

⁷ Nähere Erläuterungen zu dieser Einordnung von Drogeriemärkten enthält Kapitel 3.5. (des StEP 2040)

⁸ In neueren bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt die Standortkategorie des Nahversorgungsstandorts mit besonderem Gewicht bereits zur Anwendung.

Umfeld ist bei der Anwendung von Absatz (c) abweichend das Versorgungsgebiet des Nahversorgungsstandortes mit besonderem Gewicht zu verstehen.

■ **Steuerungsgrundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, sofern das städtebaulich und funktional verträglich ist. Andernfalls besteht die Möglichkeit, solche Vorhaben auf die definierten Fachmarktagglomerationen und -standorte zu lenken. Zentrenrelevante Randsortimente müssen mit dem Kernsortiment sachlich zusammenhängen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind diese zentrenrelevanten Randsortimente auf zehn Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche zu begrenzen.

■ **Steuerungsgrundsatz 4:**

Zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gelten einheitlich die nachfolgend genannten quantitativen und qualitativen Mindestkriterien. Diese Kriterien können durch bezirkliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden. Ab einer Umsatzumverteilung von fünf Prozent gegenüber dem Bestand sind in jedem Fall die möglichen städtebaulichen Auswirkungen konkret, und das heißt: auch qualitativ zu beschreiben, denn bereits Umverteilungen von deutlich unter zehn Prozent der Umsätze können städtebaulich relevante Folgen haben (siehe OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss 10 N 138.11 vom 27. August 2014; für Vorhaben nach § 34 BauGB auch: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss 10 N 30.12 vom 31. Oktober 2014). Neben den Auswirkungen auf den Ist-Zustand muss dabei auch beschrieben werden, wie sich das Vorhaben auf die Erreichbarkeit stadtentwicklungsplanerischer Ziele auswirkt, die für betroffene zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstandorte verfolgt werden.

Materielle Kriterien

- Entfernung des Vorhabens von zentralen Versorgungsbereichen und/oder Nahversorgungsstandorten
- perspektivische Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand unter Berücksichtigung zusätzlicher Effekte aus Agglomerationen und Kumulationen

- mögliche städtebaulich-funktionale Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs oder Nahversorgungsstandorts
- Betroffenheit vorhandener Magnetbetriebe (im eigenen oder einem benachbarten zentralen Versorgungsbereich oder Nahversorgungsstandort)
- zusätzliche Verkehrserzeugung
- Übereinstimmung der Planung mit übergeordneten Vorgaben insbesondere des Landesentwicklungsplans, des FNP, des StEP Zentren 2040, der einschlägigen Ausführungsvorschriften, des StEP Wirtschaft 2040 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (Kompatibilitätsprüfung)

Formelle Kriterien

- Vollständigkeit, Verständlichkeit, Nachvollziehbarkeit, sach- und fachgerechte Erarbeitung und Neutralität der Untersuchung
- Vergabe und Betreuung der Untersuchungsaufgabe durch Bezirksämter und Senatsverwaltungen vor allem bei strukturell relevanten Einzelhandelseinrichtungen. Dazu zählen großflächige Fachmärkte und Einkaufszentren, Vorhaben, die dazu beitragen, dass der Verkaufsflächenorientierungswert des aktuellen Zentrums überschritten wird, und Vorhaben, die das Zentrum räumlich erweitern

Das Zentrenkonzept

Zur gezielten Entwicklung, Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung anhand des gesamtstädtischen, hierarchisch gegliederten, polyzentrischen Zentrenkonzepts (Bestandteil des StEP Zentren 2040). Mittels diesem, auf eine funktionale Arbeitsteilung ausgerichteten Konzept, soll eine den örtlichen Gegebenheiten/Eigenarten entsprechende Entwicklung der Zentren sowie eine Förderung der Versorgungsfunktionen erfolgen.

Die Zentrenhierarchie sieht eine Einstufung der Berliner Zentren in Zentrumsbereichskerne (ZBK), Hauptzentren (HZ), Stadtteilzentren (STZ) und Ortsteilzentren (OTZ) vor, wobei die Einordnung der Zentren anhand verschiedener, die Ausstattungsqualitäten bemessender Kriterien stattfindet, welche gleichzeitig einen Orientierungsrahmen hinsichtlich der künftigen Entwicklungsnotwendigkeit der Zentren liefern. Zudem werden gesamtstädtisch relevante Fachmarkttagglomerationen benannt. Die Ausweisung der unterhalb der Ortsteilzentren stehenden Nahversorgungszentren (NVZ) und die für die gezielte bauplanungsrechtliche Einzelhandelssteuerung notwendige Zentrenabgrenzung werden auf der Ebene der Berliner Bezirke vorgenommen. Sowohl die Festlegung der NVZ als auch die konkrete Abgrenzung der

Zentren werden im Rahmen des vorliegenden bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin in enger Abstimmung mit der Bezirksverwaltung vorgenommen.

Im StEP Zentren 2040 werden für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin nachfolgende Zentren und gesamtstädtisch relevante Fachmarkttagglomerationen ausgewiesen (siehe Tabelle 1), zudem wird im StEP Zentren 2040 die Versorgungsfunktion der einzelnen Zentren Typen sowie Orientierungswerte zur Verkaufsflächenausstattung dargestellt.

Tabelle 1: Überbezirklich relevante zentrale Versorgungsbereiche und Fachmarkttagglomerationen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß StEP Zentren 2040

Zentrentyp	Zentrum	Orientierungswerte zur Flächenausstattung	Versorgungs- funktion	Branchenmix Einzelhandel
Zentrumsbereichskern	City West	ab ca. 100.000 m ²	Berlin und Region, International	Vollständiger zentrenrelevanter Branchenmix: Anteil Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren < 15%, Anteil Bekleidung > 40%, hoher Filialistenanteil, „Flag- shipstores“, breites Angebot an Luxusgütern
Hauptzentrum	<i>perspektivisch Hauptzentrum Schlossstraße (vgl. Kap. 8.2)</i>	ca. ab 50.000 - 100.000 m ²	Bezirk und angrenzende Bereiche	Vollständiger zentrenrelevanter Branchenmix: Anteil Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren < 30%, Anteil Bekleidung 30 - 40%, hoher Filialistenanteil, breites Angebot an Luxusgütern
Stadtteilzentrum	Tempelhofer Damm Bahnhofstraße Hauptstraße	ca. ab 10.000 - 50.000 m ²	Bezirk bzw. Teilbereiche	Zentrenrelevanter Branchenmix, Anteil Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren 25 - 40 %, Anteil Bekleidung 15 - 30 %
Ortsteilzentrum	Potsdamer Straße Rheinstraße / Bundesallee Mariendorfer Damm	ca. ab 5.000 m ² - 10.000 m ²	Wohnsiedlungs- bereich, Ortsteil	Überwiegend Nahversorgung, Anteil Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren 30 - 70 %, Bekleidung
Gesamtstädtisch relevante Fachmarkt- agglomerationen	Alboinstraße Sachsendamm	ca. ab 15.000 m ²	Überbezirklich bis gesamtstädtisch	Zentrenrelevante Sortimente einzelbetrieblich maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

Quelle: StEP Zentren 2040.

Das Fachmarktkonzept

Der StEP Zentren 2040 führt die bewährten Kriterien für die Ausweisung geeigneter Fachmarktagglomerationen und -standorte fort, die bereits im Berliner Fachmarktkonzept 2013 ausgearbeitet worden waren und auch im StEP Zentren 2030 enthalten waren. Diese Kriterien werden in Kapitel 3.3.4 des StEP Zentren 2040 näher erläutert.

Das Fachmarktkonzept sieht eine Lenkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (bspw. Möbelhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte) nach folgender Prioritätensetzung vor:

1. in den städtischen Zentren
2. in ausgewiesenen Fachmarktagglomerationen (FMA)
3. an übergeordneten sowie bezirklichen Fachmarkstandorte (FMS).

Zielstellung ist es hierbei

- eine differenzierte Versorgung der Bevölkerung innerhalb und in der Nähe der verdichteten Siedlungsbereiche zu sichern;
- die mit einer entsprechenden Ansiedlung verbundene Verkehrszunahme zu begrenzen, indem die Standorte gut erreichbar sind;
- durch räumliche Konzentration die Umweltbelastung insgesamt zu reduzieren.

Erste Priorität genießt somit die Ansiedlung oder Änderung von Fachmärkten in den städtischen Zentren Berlins. In der Regel sind hier v. a. spezialisierte Möbel- und Einrichtungsmärkte realisierbar, die über ein höherpreisiges Sortiment und über eine in Zentren integrierbare Verkaufsfläche verfügen. Großformatige Anbieter wie Bau- oder Gartenfachmärkte sind hingegen i.d.R. nur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisierbar. Entsprechende Planvorhaben sind prioritär an Fachmarktagglomerationen anzusiedeln bzw. zu erweitern. Fachmarktagglomerationen weisen in der Regel min. 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche auf und sind somit überbezirklich bzw. gesamtstädtisch relevant. Entsprechende Fachmarktagglomerationen werden im StEP Zentren 2040 dargestellt.

Darüber hinaus besteht nachgelagert die Möglichkeit entsprechende Anbietende an Fachmarktstandorten anzusiedeln oder zu erweitern. Diese weisen in der Regel eine Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² auf, sind dabei nicht überbezirklich bzw. gesamtstädtisch relevant und können somit auf bezirklicher Ebene im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ausgewiesen werden. Größere Einzelbetriebe und

Standortbereiche entfalten hingegen in der Regel eine überbezirkliche bzw. gesamtstädtische Bedeutung und sind somit auf gesamtstädtischer Ebene abzustimmen.

Der StEP Zentren 2040 weist für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin mit dem Standortbereich Sachsendamm und Alboinstraße zwei Fachmarkttagglomerationen aus.

2.2.4 Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel

Die am 20.12.2019 bekannt gemachten Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) konkretisieren primär die Ziele und Grundsätze sowie sonstige Vorgaben des StEP Zentren 2030. Sie gehen auf Vorgaben der Raumordnung, des Städtebaurechts sowie auf relevante Maßgaben des Flächennutzungsplans ein.

Die AV Zentren und Einzelhandel sind dabei auf folgende Planungen und Vorhaben anzuwenden:

- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO,
- Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Umwandlung eines Großhandelsbetriebs zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- Änderung eines in der Baugenehmigung festgeschriebenen Warensortiments,
- Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Errichtung, Erweiterung oder Änderung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, wenn von ihnen aufgrund von Agglomerations- und Kumulationseffekten Auswirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (zum Beispiel wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ausgehen können.
- Überprüfung, Aktualisierung beziehungsweise Neuaufstellung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte

Neben Begriffsbestimmungen zur einheitlichen landesweiten Verwendung in den relevanten städtischen und bezirklichen Planwerken, enthalten die AV Zentren und Einzelhandel u. a. Vorgaben zur verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Nr. 3 der AV Einzelhandel und Zentren) sowie Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelvorhaben (vgl. Nr. 4 der AV Zentren und Einzelhandel). Darüber hinaus werden

gesamtstädtisch einheitliche Standards zu Anforderungen, Aufgaben, Inhalten und Erarbeitungsverfahren bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte formuliert.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistischen, empirischen Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzepts folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 3: Erarbeitungsschritte des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche sowie für Fachmarktagglomerationen erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die konkrete räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	10/2024 - 02/2025	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, in den Zentren: Zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Vor-Ort- Analysen	Begehung durch Stadt + Handel	02-03/2025	Begehung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkt- agglomerationen	Städtebauliche Analyse
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH Daten des Amtes für Statistik Berlin- Brandenburg	2024	Berechnung der nachfrageseitigen Kennwerte auf Grundlage von Bevölkerungszahlen, branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und auf Grundlage von Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde zwischen Oktober 2024 und Februar 2025 **flächendeckend** durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer **Stichtagserhebung**, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe erfasst wurden.

Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Des Weiteren sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulichen Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Bei den nach der „Einheitlichen Erhebungsmethodik für das Land Berlin (Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin)“⁹ durchgeführten Erhebungen wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst:

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt & Stadt + Handel 2013

Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse abbilden zu können. Hierbei wurde je nach Betriebsgröße differenziert vorgegangen. So wurden die Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 300 m² entsprechend der einheitlichen Erhebungsmethodik generalisierend nach Größenklassen erhoben (Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 0-100 m² erhielten generalisierend den Wert 35 m² als Gesamtverkaufsfläche, Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 100 und 300 m² Gesamtverkaufsfläche wurde generalisierend eine Gesamtverkaufsfläche von 170 m² zugewiesen), zusätzlich wurde das Hauptsortiment erfasst. Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 300 m² wurde die Gesamtverkaufsfläche zusätzlich sortimentsspezifisch nach Kern- und Nebensortimenten differenziert erfasst.

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen der Bestandserhebung unerlässlich.

Vor-Ort-Analysen

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des letzten Konzeptes nachvollziehen zu können, wurden im Februar und März 2025 die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Fachmarkttagglomerationen begangen und städtebauliche Analysen durchgeführt. Ziel der Vor-Ort-Analyse war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauffolgende Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ableitung von Entwicklungszielstellungen.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Bundesweite und lokale Trends im Handel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert und bezugnehmend auf Berlin dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig (seit 2003 im Durchschnitt rd. ein bis zwei Prozent pro Jahr). Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Integration verschiedener Stufen der Produktion/Vertrieb bei Fast-Fashion-Anbieter) auf.

Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2014 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Diese Entwicklung wird vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt. Dagegen sinken insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Aus diesem Grund ist eine zielgruppenspezifische Ansprache hier besonders wichtig, damit Kunden ihren Einkauf weiterhin im stationären Einzelhandel tätigen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Der Kennwert für 2023 zeigt, dass der Online-Umsatz-Anteil nach einem Rückgang 2022 wieder auf rd. 13,2 % des Einzelhandelsumsatzes angestiegen ist (rd. 85,4 Mio. Euro). Für 2025 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (90,0 Mio. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet. Sortimentsspezifisch sind große Unterschiede festzustellen. Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁰. Für innenstadtrelevante Warengruppen wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe/Lederwaren oder Neue Medien/Unterhaltungselektronik fließen aktuell bereits bis zu rd. 42 % des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland in den Onlinehandel. Warengruppen wie Baumarktsortimente oder Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind aktuell weniger stark betroffen, hier liegen die Online-Umsatzanteile aktuell bei bis zu rd. 7 %. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits

¹⁰ Vgl. HDE/IFH 2024.

erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

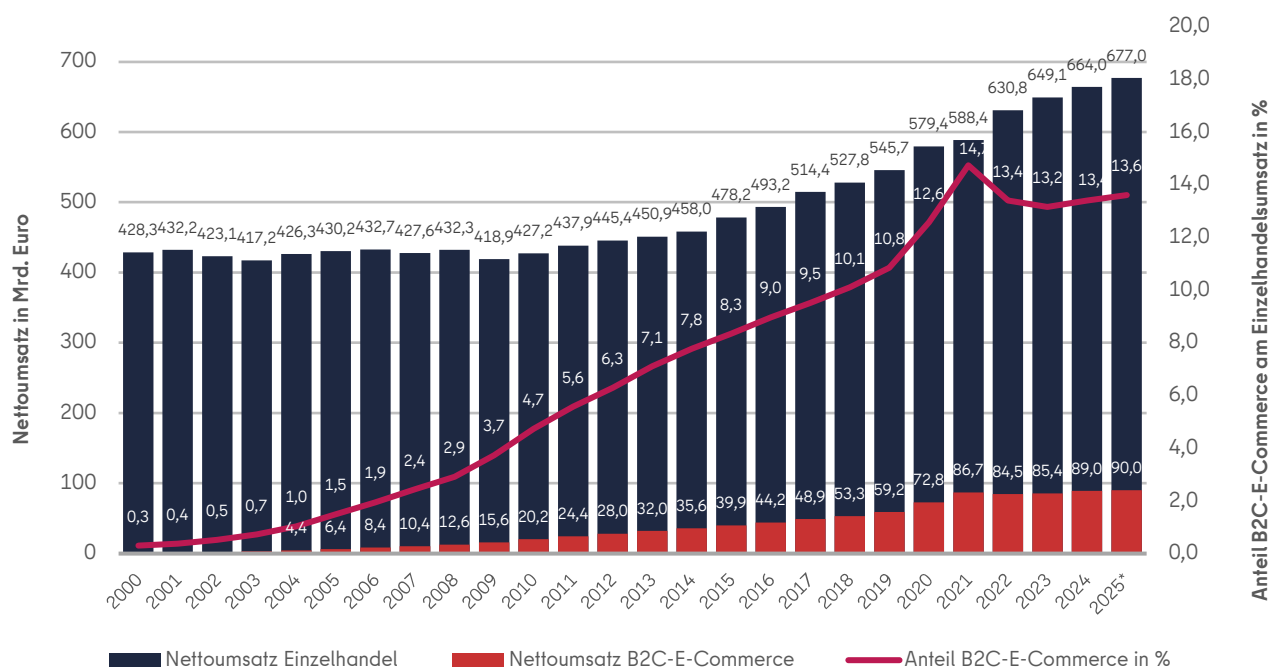


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortkonzentration in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe nachfolgende Abbildung).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des

Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

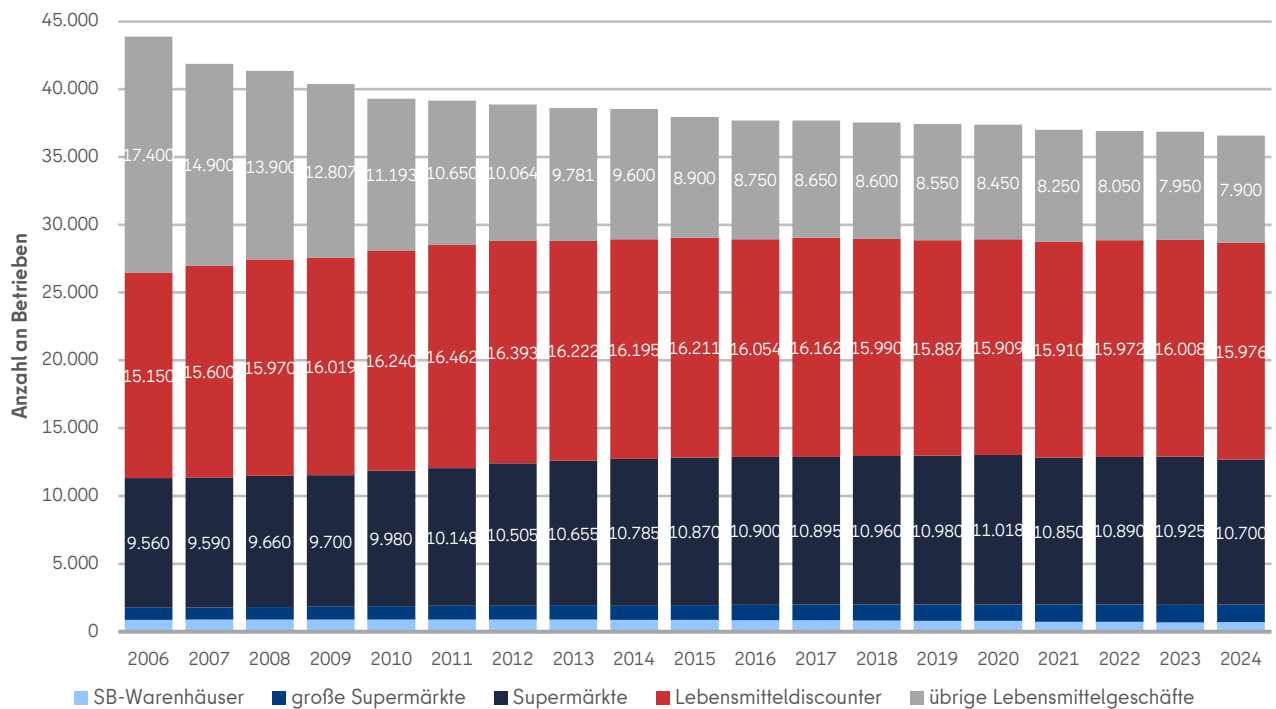


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute; Supermärkte (400 - 2.499 m²), große Supermärkte (2.500 - 4.999 m²), SB-Warenhäuser (> 5.000 m²).

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt¹¹. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu

¹¹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

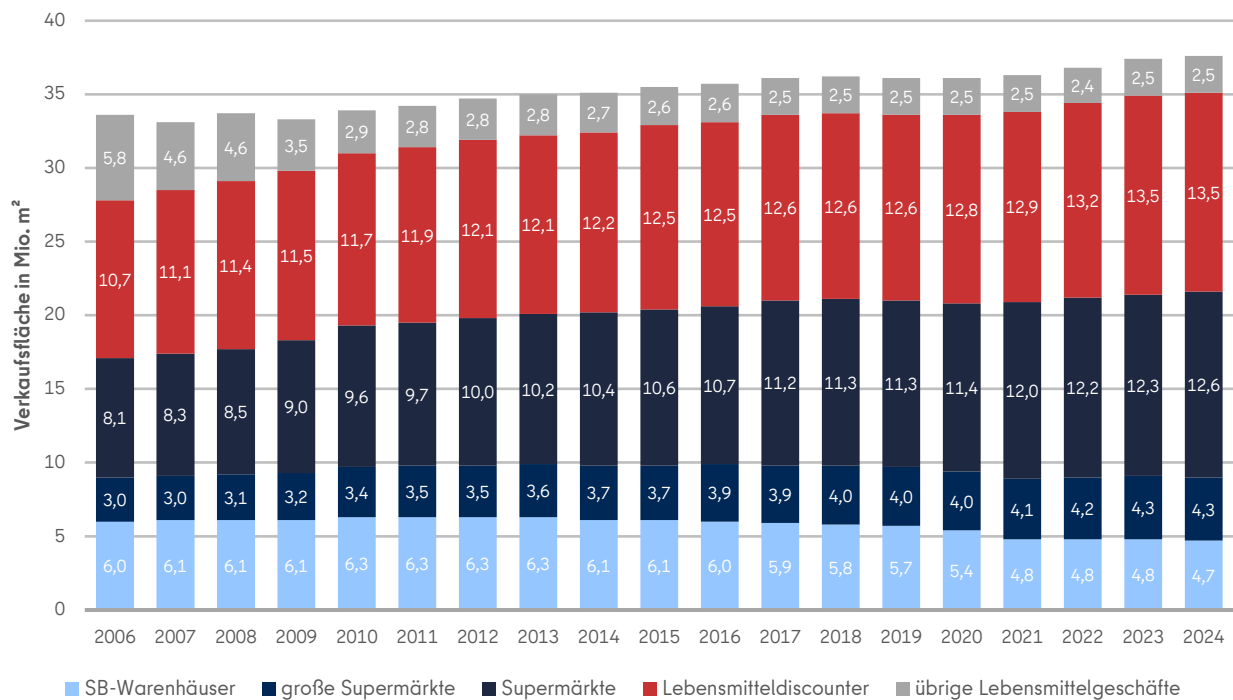


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Hierbei entwickeln sich Drogeriefachmärkte zunehmend zu Kleinkaufhäusern, die neben Drogeriewaren im steigenden Umfang auch zentrenrelevante Sortimente anbieten (bspw. u. a. Spielwaren, Haushaltswaren, Kinderbekleidung, Unterhaltungselektronik).

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb hoch verdichteter Stadträume, ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹². Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten.

¹² Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

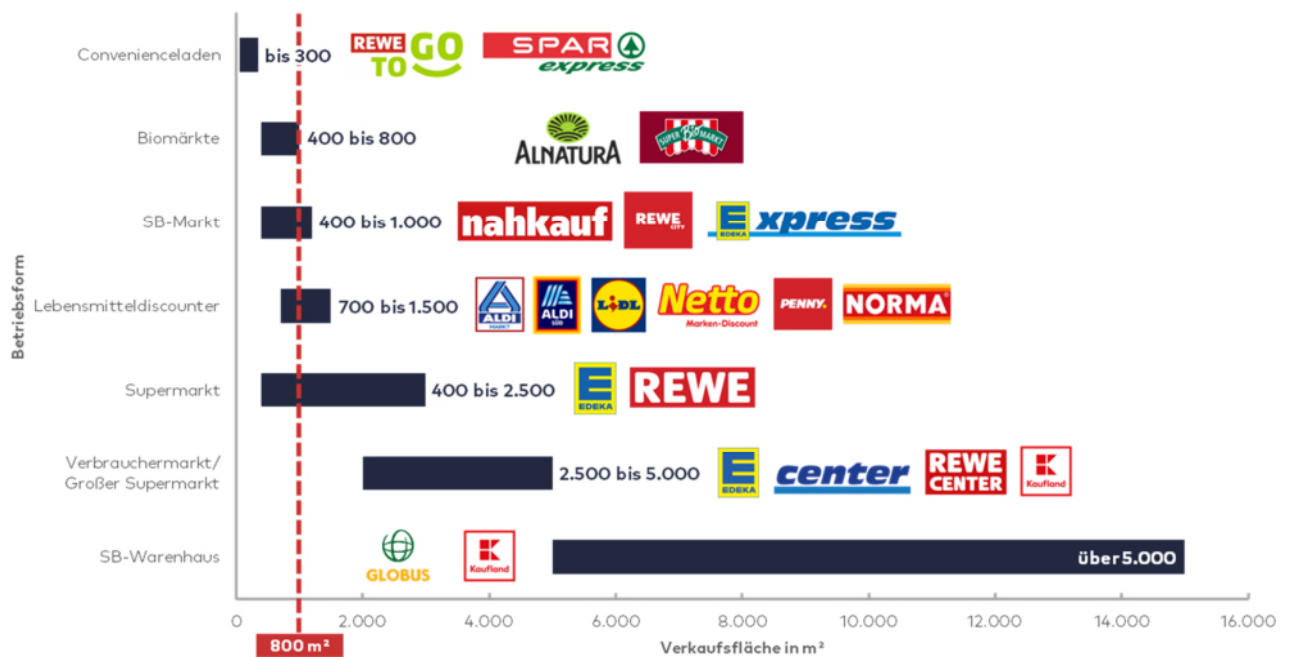


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen. Die konkreten Anforderungen unterscheiden sich dabei je nach Betriebstyp.

4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel (bspw. Unternehmensinsolvenzen/ Filialschließungen insbesondere bei Anbietern mit zielgruppenunspezifischem Angebot wie Warenhausfilialen oder Bekleidungsanbietern wie Esprit, Gerry Weber oder Hallhuber) sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel und Individualisierung: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹³, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an.

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Digitalisierung und Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Bequemlichkeit und Angebotsvielfalt überwiegen dabei oft die Nähe. Parallel führt der Onlinehandel – vor allem über Smartphones – zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung des Konsums, was die Ausgabebereitschaft zusätzlich steigern kann.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt

¹³ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

(insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt wieder ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Die Einkommenspolarisierung spiegelt sich auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage wider: Sowohl hochwertige als auch discountorientierte Angebote sind gefragt, während mittelpreisige Anbieter unter Druck geraten. In Metropolen wie Berlin ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrenstypen zu beobachten. Auf der Ebene der Zentrumsbereichskerne sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele ortsteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvietalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und des damit verbundenen Nutzungsdrucks sind entsprechende Prozesse in den Zentren der mittleren Hierarchiestufe bislang nur eingeschränkt zu beobachten.

4.1.3 Spezifische Trends und Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Berlin

Neben den bundesweiten Trends wirken sich auch lokale Besonderheiten und Prozesse auf die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin aus. Um die Entwicklung der Zentren und der Nahversorgung sinnvoll zu steuern, gilt es bei zukünftigen Abwägungen und Entscheidungen die folgenden Trends zu beachten und darauf abgestimmte Handlungsansätze zu entwickeln:

Schließung von Kaufhaus- bzw. Großimmobilien: Wie bereits bei den allgemeinen nachfrageseitigen Trends dargestellt, besteht eine zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung. Ein Indiz dafür ist u. a. die Insolvenz mehrerer

Warenhausketten bzw. vermehrte Schließung entsprechender Filialen. Trotz der hohen Einzelhandelsdichte in Berlin und der gesamtstädtisch stabilen Nachfrage zeigt sich auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg der oben genannte Strukturwandel. Die Schließung der Karstadt-Filiale am Tempelhofer Damm, die über viele Jahre eine zentrale Versorgungsfunktion in Tempelhof erfüllte, stellt in diesem Zusammenhang ein markantes Beispiel dar. Der Leerstand wirkt sich nicht nur negativ auf die städtebauliche Qualität des Zentrums aus, sondern führt auch zu einer Schwächung der Anziehungskraft des Standortes insgesamt. Diese Entwicklung steht exemplarisch für die genannte zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung, die sich auch im innerbezirklichen Einzelhandelsgefüge widerspiegelt. Während mittelpreisige Warenhäuser zunehmend an Relevanz verlieren, gelingt es anderen Standorten durch konsequente Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen, sich im Marktumfeld zu behaupten. Das Kaufhaus des Westens (KaDeWe) an der Tauentzienstraße konnte durch umfassende Investitionen, Angebotsdiversifizierung und räumliche Umstrukturierungen seine Position als hochfrequentierter Premiumstandort mit touristischer Bedeutung weiter festigen. Diese kontrastierenden Entwicklungen verdeutlichen die wachsende Heterogenität im Nutzungsverhalten sowie die räumliche Ungleichverteilung von Nachfragepotenzialen. Für die künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Tempelhof-Schöneberg bedeutet dies, sowohl strategische Neupositionierungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen als auch passfähige Konzepte für schwieriger zu entwickelnde Lagen mit rückläufiger Zentralität zu entwickeln.

Einzelhandel in urbaner Dichte und Mischung als zentrales Ziel der

Einzelhandelsentwicklung: Die Nachfrage nach Flächen für Wohngebäude ist in Berlin in den letzten Jahren stark angestiegen, sodass der Wohnungsmarkt zunehmend durch höhere Mieten geprägt ist. Die wachsende Bevölkerung erzeugt einen erhöhten Bedarf nach Wohneinheiten. Auf Grund begrenzter Flächenressourcen setzt das Land Berlin dabei den Fokus auf die Innenentwicklung, hierzu wird insbesondere der Ansatz der Nachverdichtung verfolgt (vgl. StEP Wohnen 2040 und StEP Zentren 2040).

Gerade Handelsimmobilien von Lebensmittelanbietern sind oftmals funktional und eingeschossig gestaltet und fügen sich somit nur sehr begrenzt in die stark verdichteten Bereiche Berlins ein. Eine mehrgeschossige Ausgestaltung dieser Standorte könnte daher neben der Vereinheitlichung des Stadtbildes auch einen Beitrag zur Wohnbau- und Innenentwicklung Berlins beitragen. Hierbei gilt es zukünftig die konkreten Anforderungen an multifunktionale Geschäftsgebäude zu formulieren, welche angemessen die Belange des Einzelhandels und der Immobilienwirtschaft auf der einen Seite und städtebauliche Aspekte sowie die Interessen möglicher Bewohnerinnen und Bewohner und weiteren Nutzenden auf der anderen Seite berücksichtigen.



Abbildung 8: Anforderungen an multifunktionale Geschäftsgebäude aus verschiedenen Perspektiven

Quelle: Fotos & Darstellung Stadt + Handel.

4.2 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.5)

Der Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist der siebte von 12 Berliner Bezirken und liegt im Süden der Hauptstadt. Er ist 2001 im Rahmen der Verwaltungsreform durch Fusion der bisherigen Bezirke Tempelhof und Schöneberg entstanden. Im Norden grenzen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, im Osten der Bezirk Neukölln an. Steglitz-Zehlendorf ist der westliche Nachbarbezirk. Im Süden schließt sich das südliche Brandenburg mit den Gemeinden Großbeeren, Blankenfelde-Mahlow und Schönefeld an. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin verfügt über 356.959 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2024), hierbei sind seit Erstellung des ZEHK 2015 deutliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen gewesen (rd. +7,6 %)¹⁴. Bis zum Jahr 2030 ist laut einer Prognose der Senatsverwaltung, Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021) mit einer Bevölkerungsentwicklung von rd. -0,1 % zu rechnen. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung divergiert in Abhängigkeit vom jeweiligen Prognoseraum zum Teil in deutlichem Maß von der zu beobachtenden Entwicklung. Ab 2030 ist laut Prognose mit einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen im Bezirk zu rechnen (rd. +0,9 % 2030 bis 2040).

Einordnung in den Zentrenkontext

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin erstreckt sich vom Süden Berlins bis ins Zentrum. Die Zentren haben eine bedeutende Funktion als Einkaufsort für die lokale

¹⁴ Quelle: EHKK Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (2015).

sowie regionale Bevölkerung und sind, insb. im nördlichen Bereich, gleichzeitig ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt mit bundesweiter und internationaler Bedeutung.

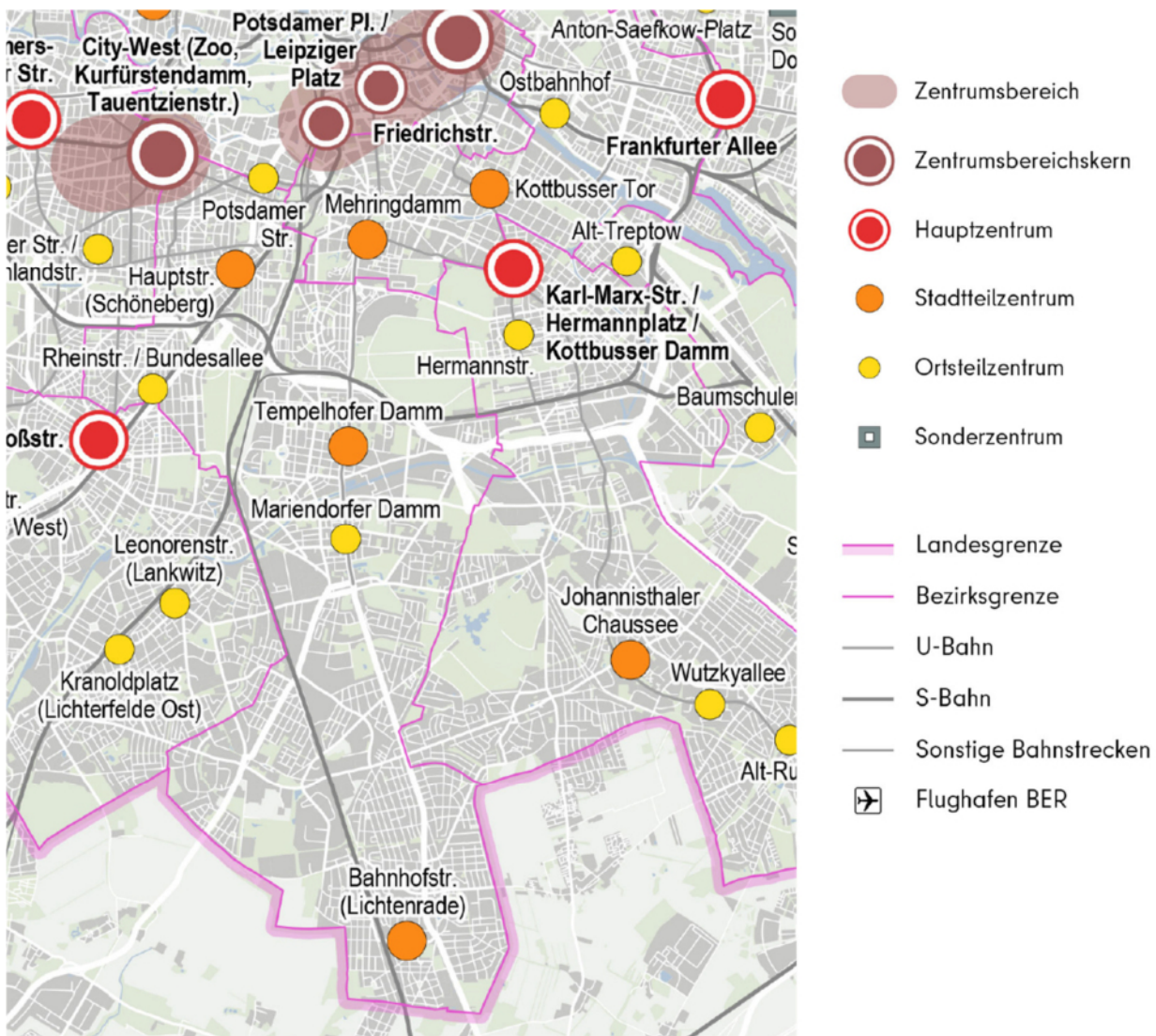


Abbildung 9: Zentren im zentralen Bereich Berlins
Quelle: StEP Zentren 2040.

Das Wettbewerbsumfeld der Zentren des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin wird im Norden vornehmlich durch die Zentrenbereichskerne und Hauptzentren der umliegenden Bezirke geprägt. In südlicher Richtung sind insbesondere die Stadt- und Ortsteilzentren der westlich sowie aufgrund der weiteren Entfernung nachrangig auch der östlich angrenzenden Bezirke wichtige Konkurrenzstandorte des Einzelhandels im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (siehe Abbildung 9).

Verkehrliche Anbindung

Berlin ist über die Bundesautobahnen 24, 2 sowie 9 mit den weiteren deutschen Millionenstädte Hamburg, Köln und München sowie den weiteren Metropolräumen verbunden. Über die Bundesautobahnen 11, 12 und 13 bestehen Verbindungen nach Polen. Die Bundesautobahn 10 verläuft rund um Berlin und verbindet alle Autobahnen,

die nach Berlin führen sowie auch die Stadtautobahnen. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wird lokal über die Bundesstraßen 1, 96 und 101 an die Stadtautobahnen Berlins angebunden, über die eine Anbindung an die überregionalen Autobahnen besteht.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr stellt der Bahnhof Südkreuz den wichtigsten Knotenpunkt zum Fernverkehr im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dar. Die Erschließung erfolgt dabei durch das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, RE und den S-Bahnverkehr. Damit bestehen auf nationaler Ebene Verbindungen in das brandenburgische Umland sowie bundesweit und international in die wichtigsten Großstädte und Metropolräume (z. B. Hamburg, Frankfurt, Leipzig, Köln). Darüber hinaus ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin über das U-Bahn-Netz der BVG mit den weiteren Bezirken Berlins verbunden und bildet über verschiedene Bahnhöfe wichtige lokale Umsteigepunkte. Zusätzlich gibt es zahlreiche lokale Buslinien im Bezirk mit hoher und regelmäßiger zeitlicher Taktung.

Insbesondere über internationale Bedeutung verfügt der Flughafen Berlin Brandenburg direkt südlich Berlins. An diesen bestehen S-Bahn- sowie Regionalbahn Anbindungen. Auch durch Busse der BVG und Fernbusse ist der Flughafen angebunden. Der große Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg bietet täglich deutschland- und europaweite Verbindungen sowie verschiedenste Interkontinentalverbindungen an.

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Zurzeit leben etwa 356.959 (Stand: 31.12.2024) Einwohner im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der sich auf einer Fläche von ca. 53 km² erstreckt. Damit ist Tempelhof-Schöneberg nach Pankow und Mitte der bevölkerungsreichste, flächenmäßig jedoch der fünffkleinste Bezirk Berlins. Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von rd. -0,1 % zu rechnen (Quelle: Senatsverwaltung, Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021)). Siedlungsstrukturell gliedert sich der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin in sechs Prognoseräume mit insgesamt 15 Bezirksregionen. Diese sind unterschiedlich dicht besiedelt und werden für die folgenden Analysen entsprechend der sechs Prognoseräume gegliedert:

- Schöneberg Nord
- Schöneberg Süd
- Friedenau
- Tempelhof
- Mariendorf

■ Marienfelde/Lichtenrade

Die Bevölkerung verteilt sich dabei wie folgt auf die Prognoserräume und Bezirksregionen (siehe Tabelle 3):

Tabelle 3: Bevölkerung nach Bezirksregionen

	Bevölkerung	Anteil der Bevölkerung	Bevölkerungsentwicklung seit 2013	Bevölkerungsprognose bis 2030
Schöneberg Nordwest	26.387	7 %		
Schöneberg Nordost	23.957	7 %		
Schöneberg Nord	50.344	14 %	+6,7 %	+1,1 %
Schöneberg Südwest	21.247	6 %		
Schöneberg Südost	31.676	9 %		
Schöneberg Süd	52.923	22,3 %	+9,4 %	+0,2 %
Friedenau West	21.462	6 %		
Friedenau Ost	25.939	7 %		
Friedenau	47.401	13 %	+6,1 %	-0,5 %
Tempelhof Nord	19.307	5 %		
Tempelhof Südwest	32.691	9 %		
Tempelhof Südost	15.380	4 %		
Tempelhof	67.378	18 %	+10,9 %	+1,9 %
Mariendorf Nord	32.705	9 %		
Mariendorf Süd	21.059	6 %		
Mariendorf	53.764	15 %	+6,8 %	-0,4 %
Marienfelde Nord	17.997	5 %		
Marienfelde Süd	14.362	4 %		
Lichtenrade Nord	21.257	6 %		
Lichtenrade Süd	31.533	9 %		
Marienfelde/Lichtenrade	85.149	24 %	+5,9 %	-0,2 %
Gesamt	356.959	100 %	+7,6 %	-0,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024). Prognose: Senatsverwaltung, Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021): Bevölkerungsprognose 2021-2040, , reale Entwicklung Einwohnerzahlen Stadt Berlin jeweils am 31.12.

4.3 Gesamtstädtische Nachfrageanalyse

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen (siehe Tabelle 4 und Tabelle 5) stellen die sozioökonomischen Rahmendaten Berlins im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich auf großmaßstäblicher Ebene erste Rückschlüsse zur wirtschaftlichen Entwicklung und möglichen Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Berlin

Berlin	2022		2023		2024		Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	1.653.911		1.680.089		1.686.597		+2,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	1.477.635		1.499.391		1.501.878		+1,6 %
Einpendelnde Arbeitsort (Einpendlendenquote)	392.749	23,7 %	400.228	23,8 %	408.091	24,2 %	+3,9 %
Auspendelnde Wohnort (Auspendlendenquote)	212.719	14,4 %	219.936	14,7 %	224.042	14,9 %	+5,3 %
Saldo der Pendelnden	180.030		180.292		184.049		+4.019

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: jährlich jeweils 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Berlin im Untersuchungszeitraum leicht gestiegen. Gleichzeitig verzeichnet die Gesamtstadt einen positiven Saldo der Einpendelnden, welches in seiner Entwicklung ebenfalls deutlich ansteigt. Die Daten zeigen somit, dass Berlin für das Umland eine wichtige Funktion als Arbeitsort einnimmt und somit auch vermehrt Kaufkraft aus dem nahen und entfernten Umland nach Berlin zufließt.

Tourismus als Wirtschaftsfaktor

Berlin ist das politische, kulturelle und internationale Zentrum Deutschlands. Die Stadt verfügt regional, bundesweit und international über eine starke Anziehungskraft auf Besuchende. Diese gründet einerseits auf der historischen Entwicklung sowie den lokalen Sehenswürdigkeiten. Andererseits ist Berlin der Sitz wichtiger internationaler Unternehmen und ein wichtiger Messe- und Kongressstandort, sodass viele Geschäftsleute die Stadt besuchen und dort Frequenzen sowie Umsatz erzeugen.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin stellt insb. in den nördlichen Bereich mit dem Zentrenbereichskern City West einen touristischen Anziehungspunkt dar. Der Tourismus im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin verzeichnet in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Insgesamt gab es im Jahr 2024 rd. 1,17 Mio. Übernachtungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin sowie rd. 700.000 touristische Ankünfte. Zwischen 2022 und 2024 lässt sich hier ein deutliches Wachstum um rd. 11,0 % feststellen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Corona-Pandemie Reisen im Jahr 2022 noch deutlich eingeschränkt war und die Vergleichszahlen daher relativ niedrig ausfallen. Das Niveau von 2019 wurde bislang nicht erreicht. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin liegt somit im gesamtstädtischen Vergleich auf dem vierten Platz, hinter den Bezirken Berlin Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg.

Tabelle 5: Tourismuskennzahlen im Vergleich 2022-2024

	2022		2023		2024		Entwicklung	
	Übernach- tungen in Mio.	Ankünfte in Mio.	Übernach- tungen in Mio.	Ankünfte in Mio.	Übernach- tungen in Mio.	Ankünfte in Mio.	Übernach- tungen in Mio.	Ankünfte in Mio.
Mitte	11,72	4,72	13,76	5,85	13,76	5,85	17,4%	23,9%
Friedrichshain- Kreuzberg	3,62	1,39	4,42	1,75	4,42	1,75	22,1%	25,9%
Pankow	1,19	0,41	1,19	0,45	1,19	0,45	0,0%	9,8%
Charlottenburg- Wilmersdorf	4,43	1,77	4,79	2,04	4,79	2,04	8,1%	15,3%
Spandau	0,57	0,20	0,61	0,23	0,61	0,23	7,0%	15,0%
Steglitz- Zehlendorf	0,33	0,13	0,38	0,16	0,38	0,16	15,2%	23,1%
Tempelhof- Schöneberg	1,54	0,61	1,71	0,70	1,71	0,70	11,0%	14,8%
Neukölln	0,71	0,30	0,78	0,36	0,78	0,36	9,9%	20,0%
Treptow- Köpenick	0,69	0,30	1,01	0,45	1,01	0,45	46,4%	50,0%
Marzahn- Hellersdorf	0,20	0,06	0,32	0,09	0,32	0,09	60,0%	50,0%
Lichtenberg	1,16	0,44	1,28	0,54	1,28	0,54	10,3%	22,7%
Reinickendorf	0,38	0,10	0,37	0,11	0,37	0,11	-2,6%	10,0%

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, dwif-Consulting GmbH; Wirtschaftsfaktor Tourismus in Berlin – TSA 2023.

Im Durchschnitt geben Tagestouristinnen und -touristen je nach Art des Aufenthaltes rd. 38 Euro pro Tag aus, wovon insgesamt rd. 41,4 % auf den Einzelhandel entfallen (siehe Abbildung 10). Die Ausgaben sind im Vergleich zum Jahr 2018 insgesamt um rd. 16 % gestiegen, diese nominale Steigerung ist jedoch vor dem Hintergrund der zeitweise deutlich erhöhten Inflation zu relativieren, so dass inflationsbereinigt eher ein Rückgang der Ausgaben festzustellen ist.

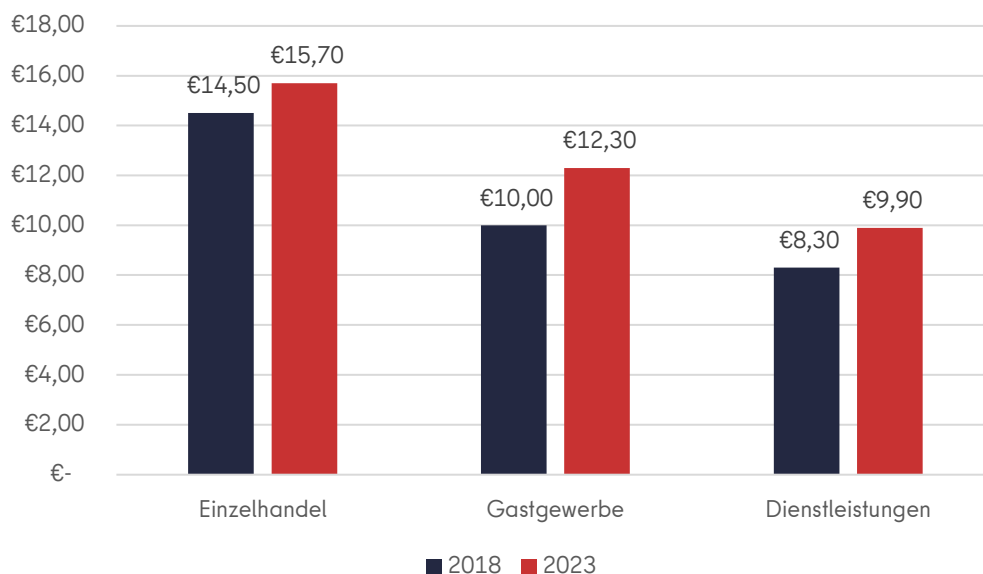


Abbildung 10: Durchschnittliche Ausgaben der Tagesreisenden nach Berlin
 Quelle: DIW 2025.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 2,7 Mrd. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.468 Euro je Einwohnerin und Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.031 Euro je Einwohnerin und Einwohner auf die Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren entfällt (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro	In Prozent der Kaufkraft
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	1.081,8	3.031	41
Drogerie/Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädische Artikel	213,5	598	8
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	77,5	217	3
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	1.372,8	3.846	51
Zoo-/Heimtierbedarf	24,5	69	1
Blumen/Topfpflanzen (indoor)	26,6	74	1
Bekleidung	206,0	577	8
Schuhe/Lederwaren	52,6	147	2
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	37,3	105	1
Spielwaren, Musikinstrumente/Musikalien	56,0	157	2
Sportartikel, Fahrräder, Camping	93,5	262	4
Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardienen	40,9	114	2
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	24,7	69	1
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	85,6	240	3
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	159,0	445	6
Foto, Optik	45,0	126	2
Uhren/Schmuck	29,3	82	1
Zentrenrelevante Sortimente	881,0	2.468	33
Gartenbedarf	57,6	161	2
Baumarktsortiment i.e.S.	186,7	523	7
Teppiche	10,0	28	0
Möbel	142,1	398	5
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	15,6	44	1
Zentrenrelevante Sortimente	412,0	1.154	15
Gesamt	2.665,8	7.468	100

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹⁵ beträgt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin rd. 98 und liegt damit etwas über dem Durchschnitt des Landes Berlin von rd. 96. Dabei stellt sich innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin ein differenziertes Bild der Kaufkraftausstattung dar. Während insbesondere die nördlicheren Prognoseräume (bspw. Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Tempelhof)

¹⁵ Die Kaufkraftniveau beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohnerinnen und Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

eher unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern aufweisen, werden in den südlicheren Bereichen, z. B. im Prognoseraum Mariendorf, Marienfelde/Lichtenrade deutlich höhere Kaufkraftausstattungen erreicht. So reicht die Spanne des Kaufkraftniveaus von 89 (Bereich rund um die Bülowstraße/Goebenstraße) bis 114 (Stadtgrenze zu Blankenfelde-Mahlow). In den Nachbarbezirken sind ähnliche räumliche Muster zu erkennen zu sehen, demnach ist insbesondere in den Randbereichen des Landes Berlin ein teils deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vorzufinden, das auch oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt (siehe Abbildung 11).

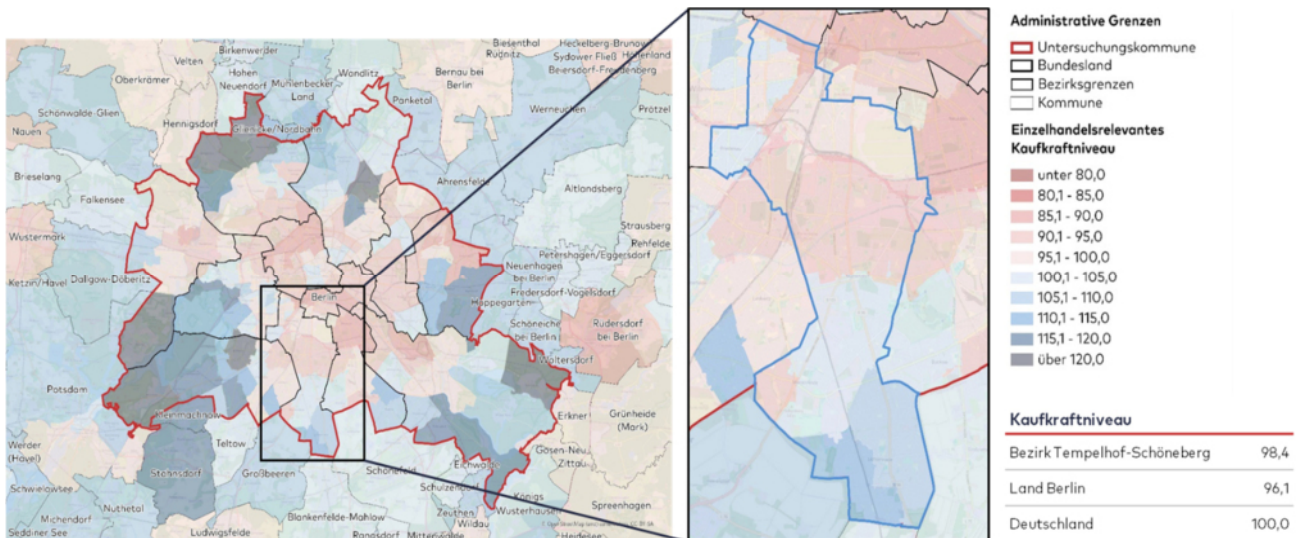


Abbildung 11: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Land Berlin, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014, Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.4 Gesamtbezirkliche Angebotsanalyse

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2024 - 02/2025) insgesamt 1.757 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 495.200 m² verfügen (siehe Tabelle 7). Seit der Bestandserhebung im Jahr 2015 hat sich die Einzelhandelsausstattung in Tempelhof-Schöneberg in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe rückläufig entwickelt. Bei der Verkaufsfläche ist hingegen eine weitgehende Stagnation zu verzeichnen. Wesentliche Faktoren, die diese Verkaufsflächenentwicklung bedingen ist ein Rückgang der Verkaufsfläche insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. durch die Schließung von Primark an der Schlossstraße, auslaufende Mietbindung im Einkaufszentrum Tempelhofer Hafen sowie Karstadt am Tempelhofer Damm begründet), ein Rückgang im Bereich der Baumarktsortimente (Marktabgang Hellweg, Attilastraße) und demgegenüber ein deutlicher Anstieg der Verkaufsfläche bei den Lebensmittelmärkten. Ebenso ist der bundesweit zu beobachtende Trend eines Rückgangs von Fachgeschäften abseits der Hauptfrequenzlagen und ein Rückgang von Anbietenden mit unspezifischer Kundschaftsansprache auch im Bezirk Tempelhof-

Schöneberg von Berlin zu beobachten, was insbesondere in einer veränderten Nachfrage infolge des erstarkenden Online-Handels begründet ist.

Um eine Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,39 m² je Einwohnerin und Einwohner deutlich über dem Durchschnitt des Landes Berlin (rd. 1,16 m² VKF/EW¹⁶) liegt, sich aber seit der letzten Bestandserhebung auf Grund stagnierender Verkaufsflächen und steigender Bevölkerungszahlen verringert hat.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	331.820	356.959
Anzahl der Betriebe	1.875	1.757
Gesamtverkaufsfläche in m ²	494.100	495.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	1,49	1,39

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Stadt Berlin (Stand: 31.12.2024).

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Verkaufsflächen in vielen Warengruppen überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 39 % in ZVB, rd. 22 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, 39 % in nicht integrierten Lagen) verorten lassen. Dies ermöglicht der Bevölkerung insbesondere die Einkaufstätigkeiten fußläufig, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV wahrzunehmen. Lediglich die Warengruppen Baumarktsortimente i.e.S. und Möbel befinden sich zum Großteil an städtebaulich nicht integrierten Lagen.

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2015/2016.

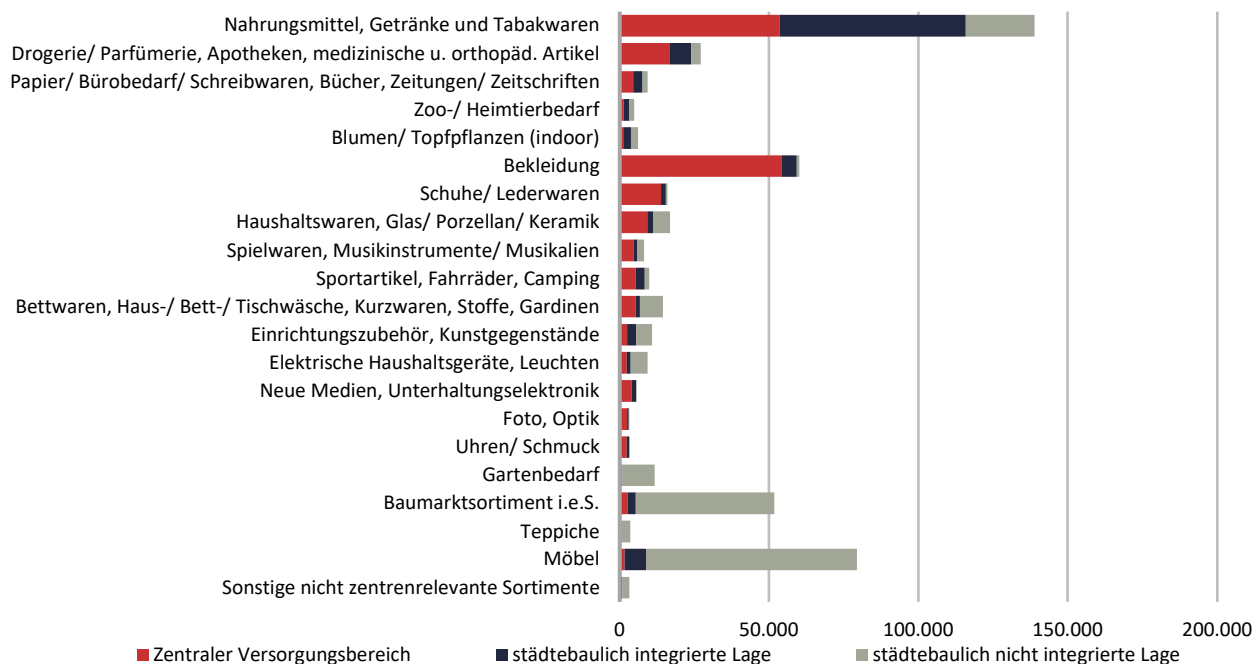


Abbildung 12: Einzelhandelsbestand in Tempelhof-Schöneberg von Berlin nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente= u. a. Kfz-Zubehör.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze (nachfolgend angegeben als Brutto - Jahresumsatz) im Einzelhandel der Stadt basiert auf allgemeinen und für die Stadt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung und städtebaulichen Analysen konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen.

- Im Rahmen eines Desktop-Researchs werden die relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Stadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich ein Einzelhandelsumsatz von rd. 2,6 Mrd. Euro brutto je Jahr für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 2,7 Mrd. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ (im Folgenden: Zentralität) von rd. 96 %. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, fällt die Zentralität des Bezirks je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

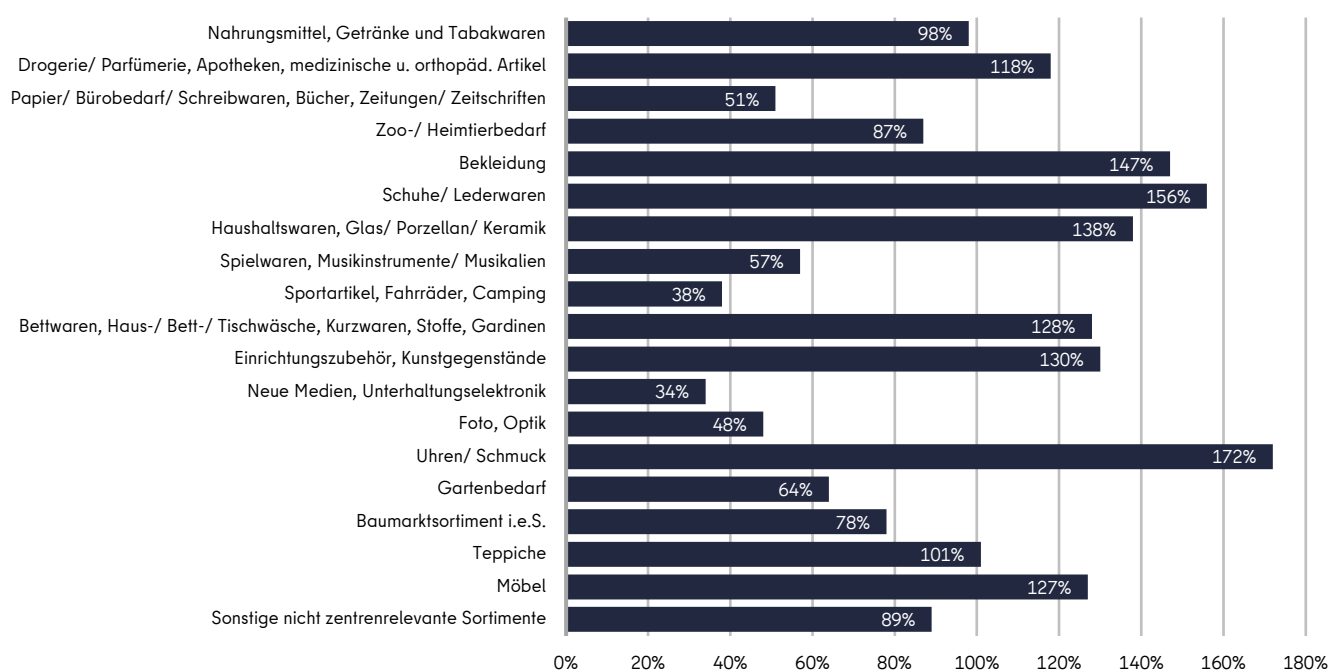


Abbildung 13: Sortimentsspezifische Zentralität im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einer Zentralität von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

4.5 Kleinräumige Strukturanalyse

Die kleinräumige Betrachtung zeigt eine heterogene Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen über den Berliner Bezirk Schöneberg-Tempelhof. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die sechs Prognoserräume im Bezirk.

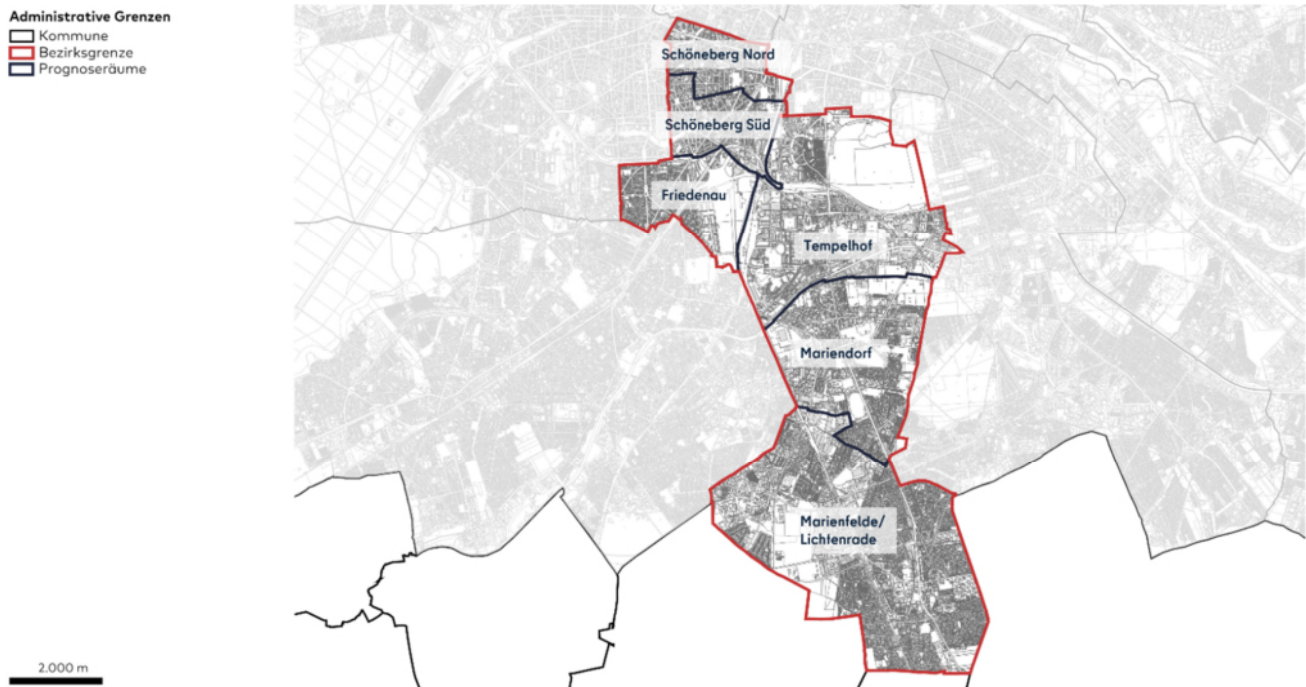


Abbildung 14: Übersicht Prognoserräume im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Die Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen nach Prognoserräumen.

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg nach Prognoseraum

Prognoserräume	Bevölkerung	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner
Schöneberg Nord	50.344	431	122.400	2,43
Schöneberg Süd	52.923	415	46.800	0,89
Friedenau	47.401	254	71.900	1,52
Tempelhof	67.378	292	125.200	1,86
Mariendorf	53.764	161	57.600	1,07
Marienfelde/Lichtenrade	85.149	204	71.300	0,84

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Stadt Berlin (Stand 31.12.2024)

4.5.1 Schöneberg Nord

Der Prognoseraum Schöneberg Nord befindet sich im Norden des Bezirks und grenzt an den Bezirk Charlottendorf-Wilmersdorf. Im Prognoseraum leben ca. 50.344 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2024 - 2/2025) wurden 431 Einzelhandelsbetriebe erfasst (siehe Tabelle 9). Mit einer Verkaufsfläche von rd. 122.300 m² ergibt sich unter Einbeziehung der Bevölkerung eine Verkaufsflächenausstattung im Prognoseraum von 2,43 m² VKF/EW, welche somit deutlich über dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW¹⁸) liegt. Im Vergleich zum Jahr 2015 hat die Bevölkerungszahl um rund 7% zugenommen und die Verkaufsfläche pro Einwohner sank um rund 5 %. Dies ist einerseits auf die Zunahme der Bevölkerungszahl und andererseits auf nur geringfügig steigende Verkaufsfläche zurückzuführen (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Nord

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	47.236	50.344
Anzahl der Betriebe	404	431
Gesamtverkaufsfläche in m ²	121.000	122.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	2,56	2,43

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Schöneberg Nord verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 96 und liegt damit leicht unter dem Bezirksdurchschnitt von rd. 98. Der Prognoseraum umfasst ein weiträumiges Gebiet mit städtischen und hoch verdichteten Bereichen, prägend ist außerdem der Zentrumsbereichskern City West als zentraler Versorgungsbereich.

¹⁸ Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.

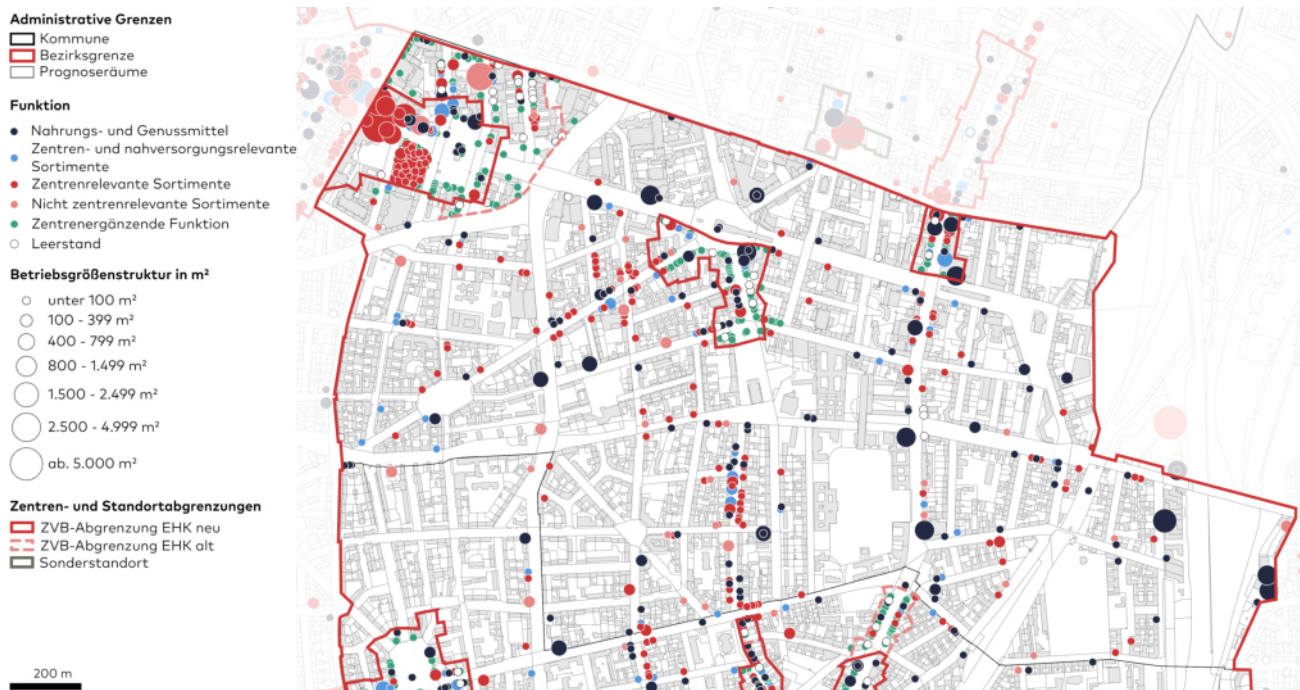


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Schöneberg Nord nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Die Abbildung 15 stellt den Einzelhandelsbestand bezogen auf die Verkaufsfläche im Prognoseraum Schöneberg Nord dar, eine Darstellung der Verteilung nach Lagebereichen erfolgt in Abbildung 16. Dabei wird deutlich, dass ein großer Anteil der Warengruppen in dem Zentrumbereichskern City West verortet ist. Besonders hervorzuheben ist die Warengruppe Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, die einen großen Flächenanteil aufweist. Ebenso die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogeriewaren/Parfümerie sowie Spielwaren/Musikinstrumente sind im Prognoseraum stark vertreten.

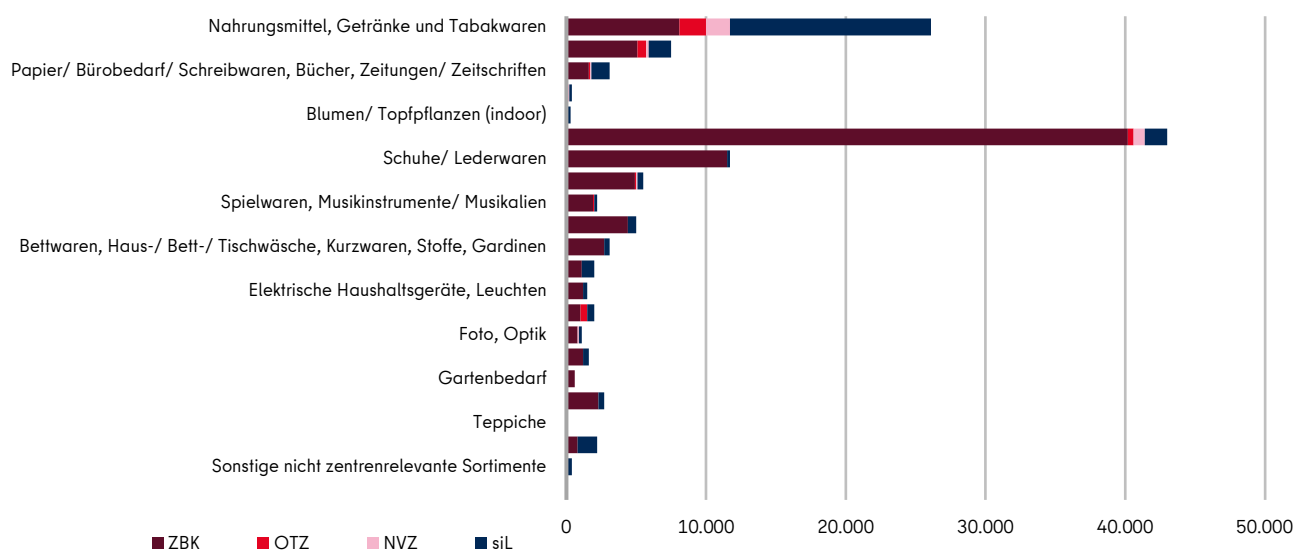


Abbildung 16: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Nord nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

4.5.2 Schöneberg Süd

Der Prognoseraum Schöneberg Süd liegt im nördlichen Teil des Bezirks, südlich des Prognoseraumes Schöneberg Nord und nördlich des Prognoseraums Friedenau. Insgesamt umfasst dieser eine Bevölkerung von rund 52.923 Einwohner und Einwohnerinnen. Die Bevölkerungszahl im Prognoseraum hat sich um rund 9,4% im Vergleich zum Jahr 2015 erhöht.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2024 - 2/2025) wurden 415 Einzelhandelsbetriebe im Prognoseraum erhoben. Die Einzelhandelsbetriebe vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 46.800. m² (siehe Tabelle 10), die Verkaufsflächenausstattung liegt somit mit bei rd. 0,89 m² je Einwohnerin und Einwohner deutlich unter dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW¹⁹).

Tabelle 10: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Süd

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	48.377	52.923
Anzahl der Betriebe	407	415
Gesamtverkaufsfläche in m ²	37.780	46.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	0,78	0,89

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Angebot im Prognoseraum Schöneberg Süd konzentriert sich schwerpunktmäßig auf das Stadtteilzentrum Hauptstraße Schöneberg, welches einen bedeutenden Einzelhandelsstandort im Gebiet darstellt.

¹⁹ Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.



Abbildung 17: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Schöneberg Süd nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Schöneberg Süd verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 97 und liegt damit leicht unter dem Bezirksdurchschnitt von rd. 98. Das Warenangebot wird dominiert durch die Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie deutlich abgeschwächt durch Drogeriewaren und Möbel. Ergänzt wird dieses Angebot durch hohe Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Bekleidung und Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften (siehe Abbildung 18).

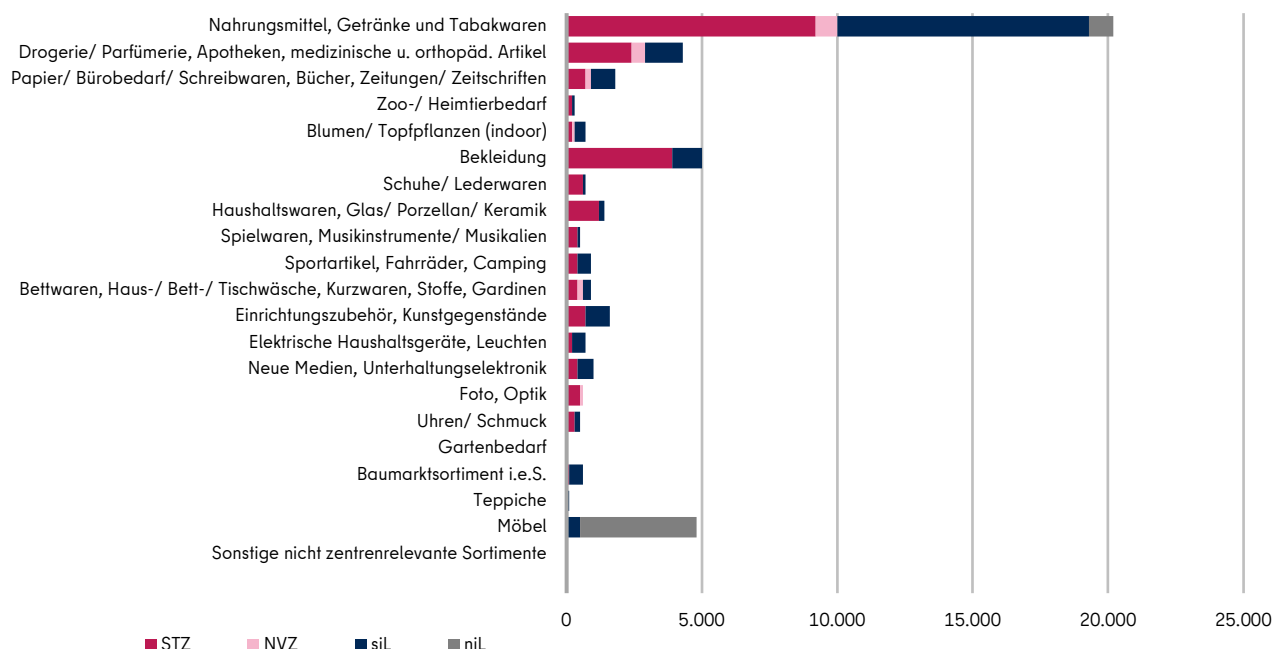


Abbildung 18: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Süd nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

4.5.3 Friedenau

Der 47.401 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Prognoseraum Friedenau liegt im nord-westlichen Teil des Bezirks, südlich Schönebergs und westlich des Prognoseraums Tempelhof. Seit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015 ist die Bevölkerungszahl rund 6,7 % gestiegen.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2024 - 2/2025) wurden 254 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 71.900 m² erfasst. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 1,52m² Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner und liegt somit über dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW²⁰) (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Friedenau

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	44.688	47.401
Anzahl der Betriebe	515	254
Gesamtverkaufsfläche in m ²	66.030	71.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	1,48	1,52

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Prognoseraum verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 98 und liegt damit genau im Bezirksdurchschnitt von rd. 98. Der betrachtete Untersuchungsraum wird stark durch die Angebotsstrukturen im Ortsteilzentrum Rheinstraße/Bundesallee und durch die Fachmarkttagglomeration Sachsendamm (Möbel Höffner) geprägt.

²⁰ Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.

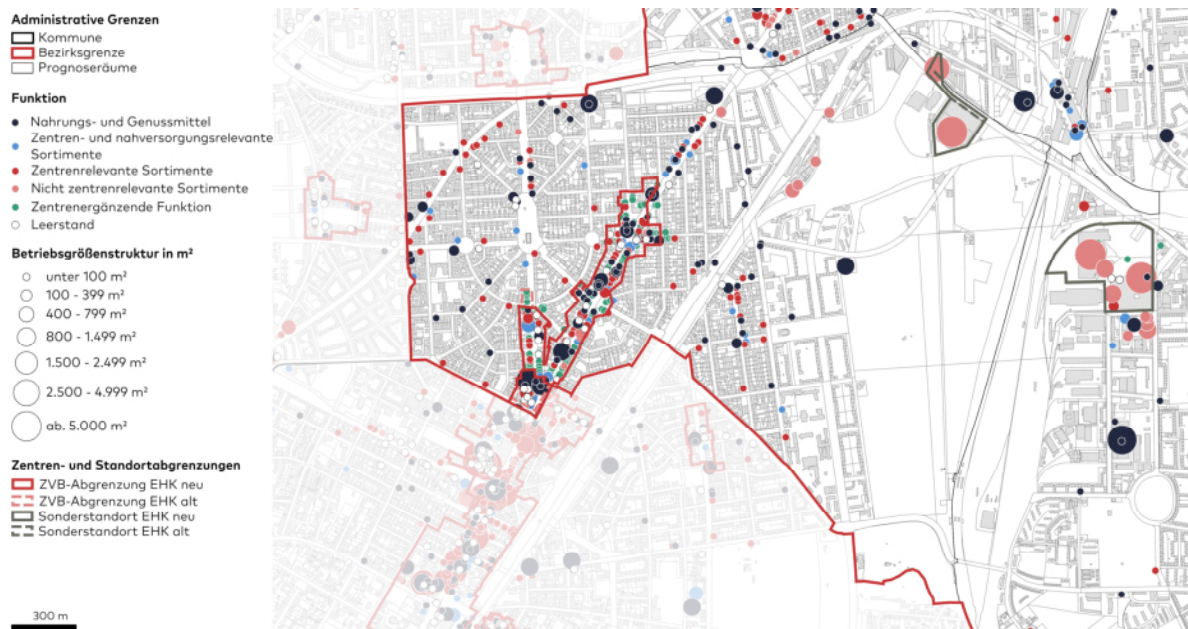


Abbildung 19: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Friedenau nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Bei Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung nach Warengruppe und Lagebereich wird deutlich, dass die Warengruppe Möbel die höchste Verkaufsfläche im Prognoseraum Friedenau einnimmt. Dies ist insbesondere durch das Möbelhaus Höffner am Sachsendamm begründet. Daneben ist für das Angebot auch die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren prägend (siehe Abbildung 30).

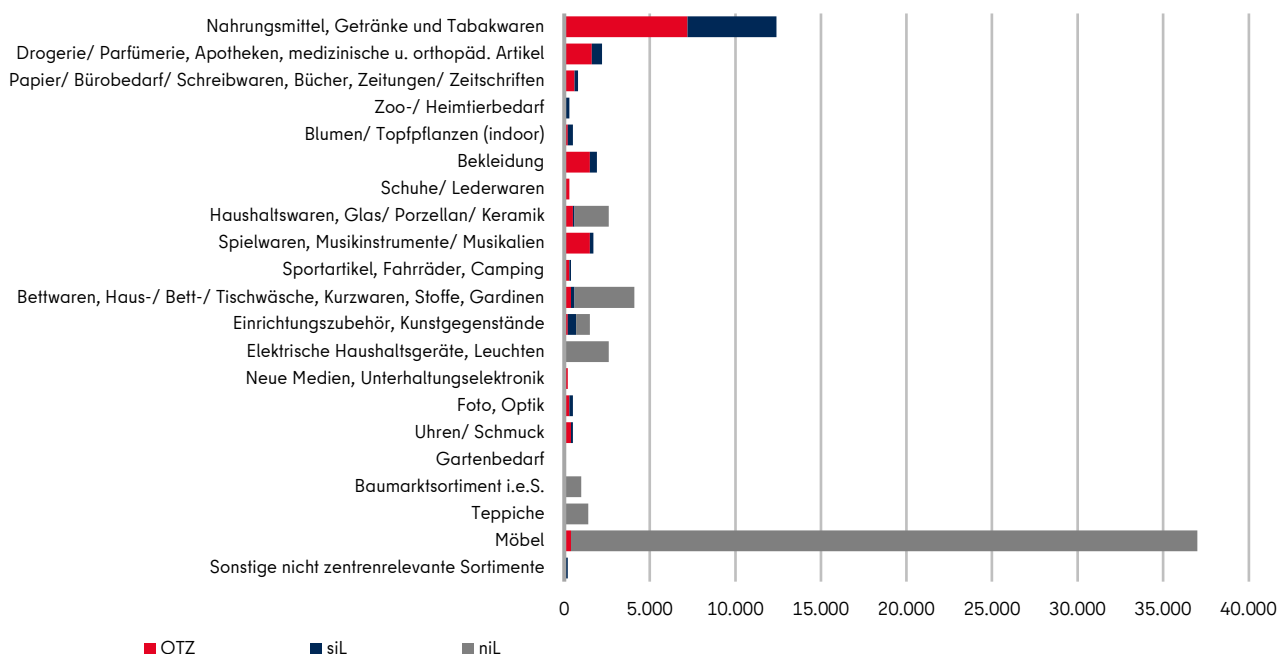


Abbildung 20: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Friedenau nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

4.5.4 Tempelhof

Der Prognoseraum Tempelhof liegt im zentralen Teil des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg, östlich gelegen der Prognoserräume Schöneberg-Süd und Friedenau und nördlich des Prognoseraums Mariendorf. Mit 67.378 Einwohnern und Einwohnerinnen ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2015 um rund 10,9% gestiegen.

Die Anzahl der Betriebe im Prognoseraum ist von 379 Betrieben um rund 23 % auf 292 Betriebe geschrumpft. Die Verkaufsfläche ist im gleichen Zeitraum auf rd. 125.100 m² zurückgegangen; das ist gegenüber 2015 ein deutlicher Rückgang von rd. 22 %. Die Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,86 m² je Einwohner und Einwohnerin, welche damit über dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW²¹) liegt (vgl. Tabelle 11). Die deutlich rückläufige Verkaufsflächenausstattung ist u. a. auf den Marktabgang des Karstadt am Tempelhofer Damm sowie auf die Schließung des Hellweg Baumarktes an der Attilastraße zurückzuführen. Ebenso ist die Mietbindung des Einkaufszentrums Tempelhofer Hafen am Tempelhofer Damm ausgelaufen, weshalb sich das Einkaufszentrum während der Bestandserfassung in einer Umstrukturierungsphase befand.

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Tempelhof

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	60.771	67.378
Anzahl der Betriebe	379	292
Gesamtverkaufsfläche in m ²	159.420	125.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	2,62	1,86

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

²¹ Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.

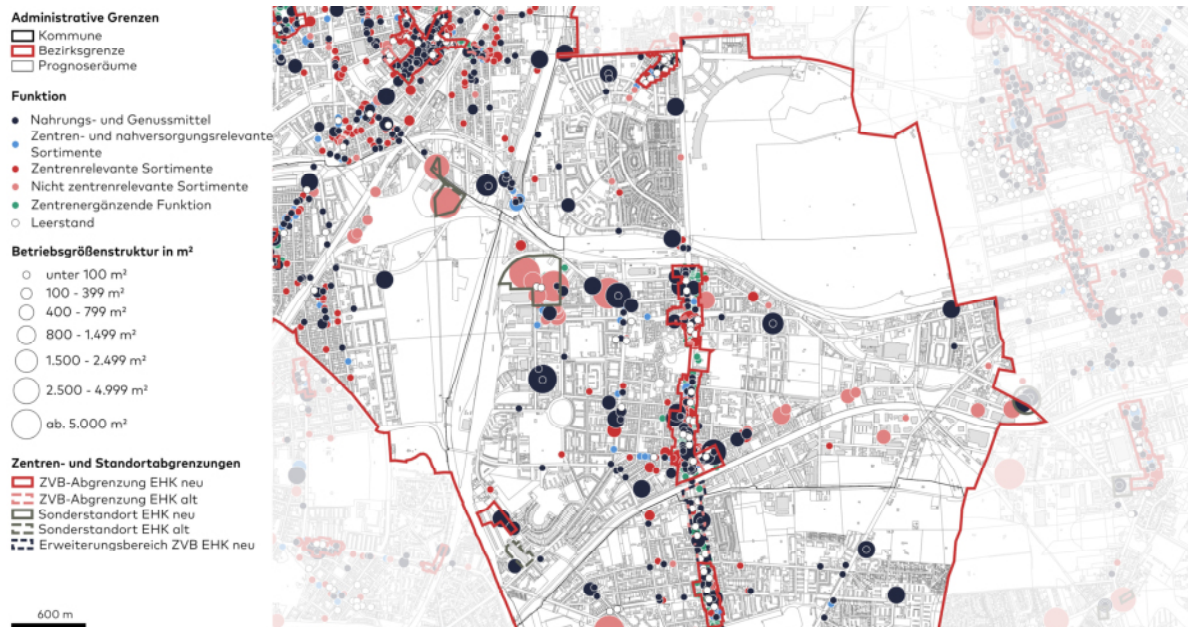


Abbildung 21: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Tempelhof nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tempelhof verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 93 und liegt damit unter dem Bezirksdurchschnitt von rd. 98. Der Prognoseraum weist den geringsten Wert im bezirksweiten Vergleich auf.

Die Einzelhandelsstruktur wird durch das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm und die Fachmarktagglomeration Alboinstraße geprägt. Im Prognoseraum ist eine Vielzahl an großflächigen Betrieben erkennbar. Bei Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung nach Warengruppen und Lagebereich wird deutlich, dass insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente, Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, den größten Anteil an der Verkaufsfläche ausmachen (siehe nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus zeigt sich ein breites Angebot an Baumarkt- und Möbelsortiment, insb. an nicht integrierten Lagen. Dies ist insbesondere auf die Fachmarktagglomeration Alboinstraße zurückzuführen.

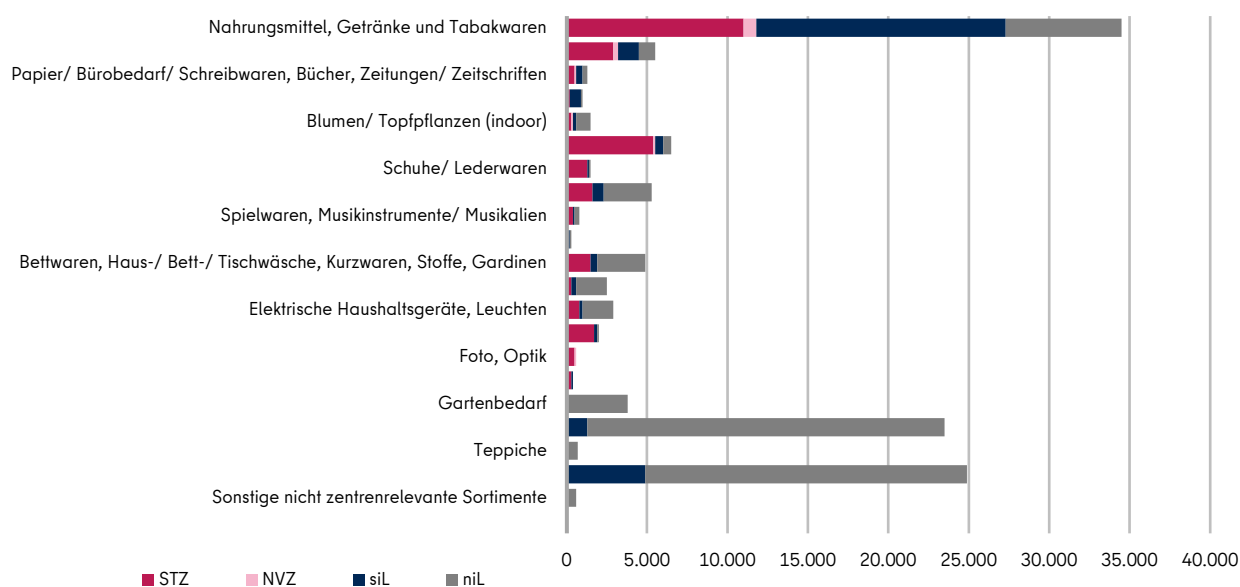


Abbildung 22: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Tempelhof nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHZZ 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

4.5.5 Mariendorf

Der Prognoseraum Mariendorf liegt mittig im Bezirk, südlich des Prognoseraums Tempelhof und nördlich des Prognoseraums Lichtenrade. Der Prognoseraum umfasst 53.764 Einwohnerinnen und Einwohner, im Vergleich zum Jahr 2025 ist ein Anstieg von rund 7 % zu verzeichnen. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2024 - 2/2025) wurden 161 Einzelhandelsbetriebe erfasst (siehe Tabelle 14). Die Gesamtverkaufsfläche ist um rund 43 % zum Jahr 2015 gestiegen, mit rund 57.600 m² im Jahr 2025 ergibt sich unter Einbeziehung der Bevölkerungszahl eine Verkaufsflächenausstattung von 1,07 m² je Einwohner und Einwohnerin, welche damit unter dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW²²) liegt. Die annähernd gleichbleibende Zahl der Betriebe und der deutliche Anstieg der Verkaufsfläche lässt auf eine größere Verkaufsfläche pro Betrieb schließen.

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Mariendorf

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	50.327	53.764.
Anzahl der Betriebe	163	161
Gesamtverkaufsfläche in m ²	40.400	57.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	0,80	1,07

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Prognoseraum verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 99 und liegt damit leicht über dem Bezirksdurchschnitt von rd. 98.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die deutliche Konzentration von Betrieben entlang der Hauptverkehrsachsen, dem Mariendorfer Damm mit dem dortigen Ortsteilzentrum sowie der Großbeerenerstraße.

²² Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.



Abbildung 23: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Mariendorf nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Die Analyse der Verkaufsflächenverteilung nach Warengruppe verdeutlicht, dass neben nahversorgungsrelevanten Angeboten, insbesondere Angebote wie Baumarktsortimente, Möbel, Gartenbedarf im Prognoseraum dominieren. Die großformatigen Märkte mit dem entsprechenden Hauptsortiment sind in nicht integrierten Lagen verortet.

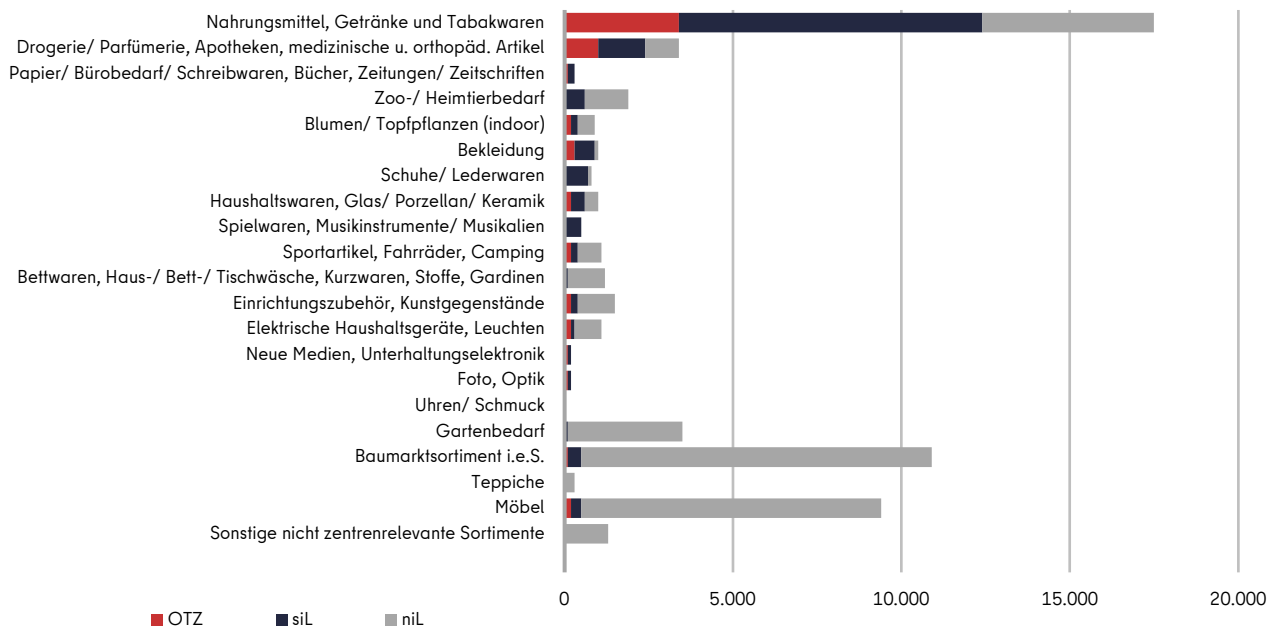


Abbildung 24: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Mariendorf nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

4.5.6 Marienfelde/Lichtenrade

Der Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade liegt im südlichen Teil des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Der Prognoseraum Marienfeld/Lichtenrade umfasst 85.149 Einwohnerinnen und Einwohner was einem leichten Anstieg von rd. 5,9 % gegenüber dem Jahr 2015 entspricht. Gleichzeitig verringerte sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe von 244 auf 204 Betriebe, während die Gesamtverkaufsfläche um rd. 2,4 % auf rund 71.300 m² zunahm (siehe Tabelle 15). Unter Einbeziehung der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich im Jahr 2025 eine Verkaufsflächenausstattung von 0,84 m² pro Einwohnerin und Einwohner, was deutlich unter dem berlinweiten Durchschnitt (rd. 1,16 m² VKF/EW²³) liegt.

Tabelle 15: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade

Strukturdaten	Daten 2015	Daten 2025
Bevölkerung	80.423	85.149
Anzahl der Betriebe	244	204
Gesamtverkaufsfläche in m ²	69.630	71.300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohnerin und Einwohner	0,86	0,84

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Marienfelde/Lichtenrade verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 107 und liegt damit deutlich über dem Bezirksdurchschnitt von rd. 98. Das Kaufkraftniveau stellte den höchsten Wert im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dar.

Der Prognoseraum ist durch das Stadtteilzentrum Bahnhofstraße sowie die Strukturen entlang der Hildburghauser Straße geprägt, daneben sind größere Betriebsstrukturen entlang des Nahmitzer Damms erkennbar. In dieser Lage zeigen sich deutliche Schwerpunkte der Einzelhandelsstandorte, insbesondere kleinteilige Betriebe und Fachgeschäfte, ab (siehe Abbildung 34).

²³ Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Stand 2021/2022.

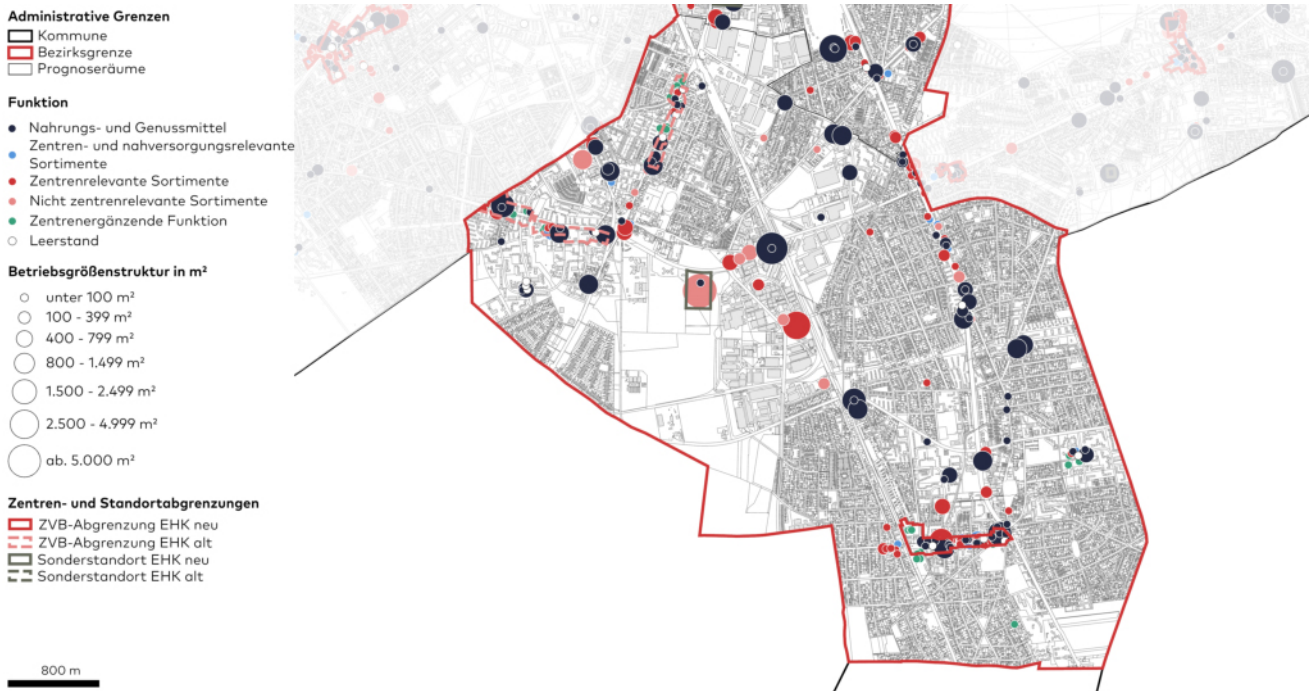


Abbildung 25: Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Marienfelde/Lichtenrade nach Größenklassen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Die Analyse der Verkaufsflächenverteilung nach Warengruppe zeigt, dass im Prognoseraum insbesondere Angebote aus den Bereichen Nahrungsmittel, Getränke und Tabak den größten Anteil einnehmen. Neben diesen treten auch Baumarkt- und Gartensortimente sowie Möbel- und Einrichtungsangebote hervor, die vor allem in nicht integrierten Lagen mit größeren Flächen konzentriert sind.

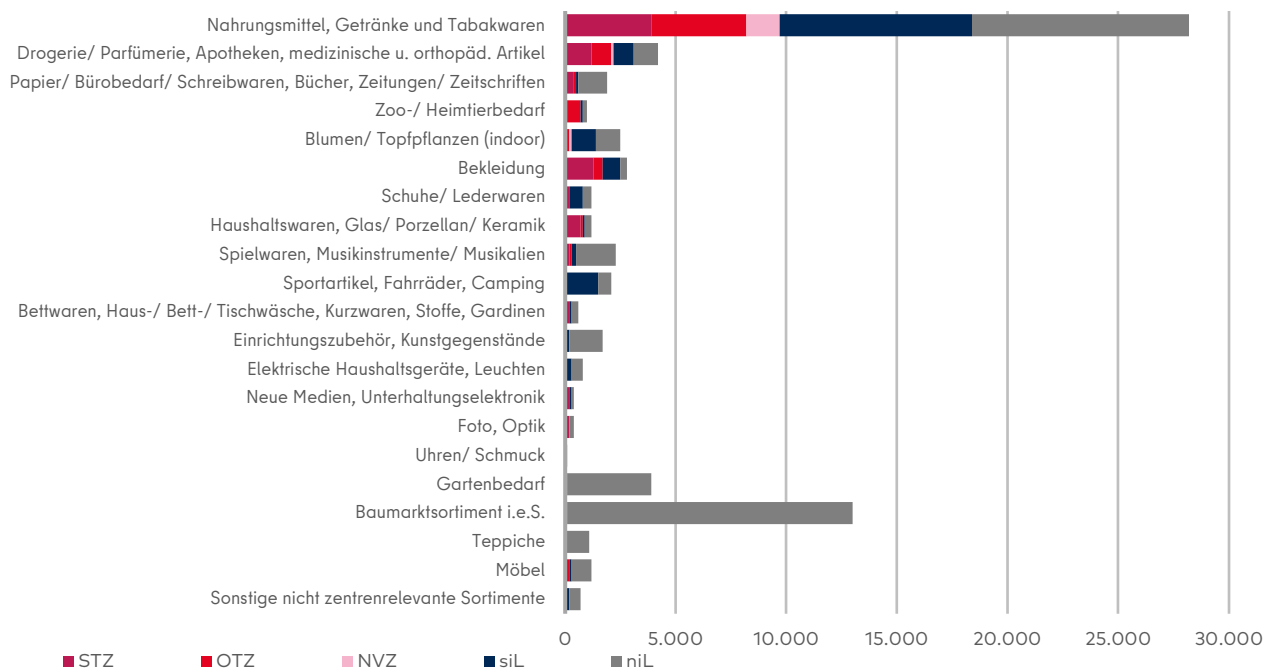


Abbildung 26: Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade nach Warengruppen und Lagebereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK 2015; Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente = u. a. Kfz-Zubehör.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁴ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen **somit keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen** in Form einer Auswirkungs-/Verträglichkeitsanalyse.

²⁴ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext **des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Einzelhandel im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Bezirk sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt. Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2030²⁵** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden Prognosedaten des Statistischen Landesamts Berlin-Brandenburg zugrunde gelegt. Die Prognose geht von stagnierenden Einwohnerzahlen von rd. -0,1 % bis 2030 in im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin aus²⁶ (vgl. nachfolgende Abbildung). Betrachtet man jedoch die reale Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, so sieht man einen deutlichen Zuwachs. Die dargestellte Variante stellt somit eine eher konservative Schätzung dar.

²⁵ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Folgen des Ukraine-Krieges und der wirtschaftlichen Situation als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

²⁶ Quelle: Senatsverwaltung, Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021).

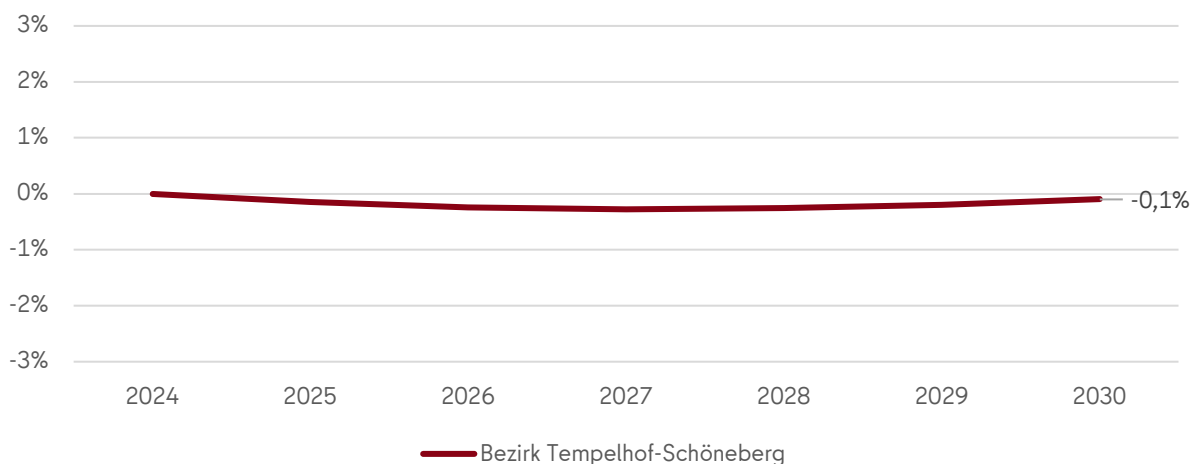


Abbildung 27: Einwohnerprognose für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Senatsverwaltung, Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 545,7 Mrd. Euro lagen (siehe Abbildung 28). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2024 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 2.150 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es im Jahr 2022 aufgrund der hohen Inflationsraten lediglich nominal ein größeres Kaufkraftwachstum zu verzeichnen war, real ergaben sich Kaufkraftverluste. Im Jahr 2023 zeichneten sich erst ab der zweiten Jahreshälfte wieder geringfügige reale Kaufkraftzuwächse ab.

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2024 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

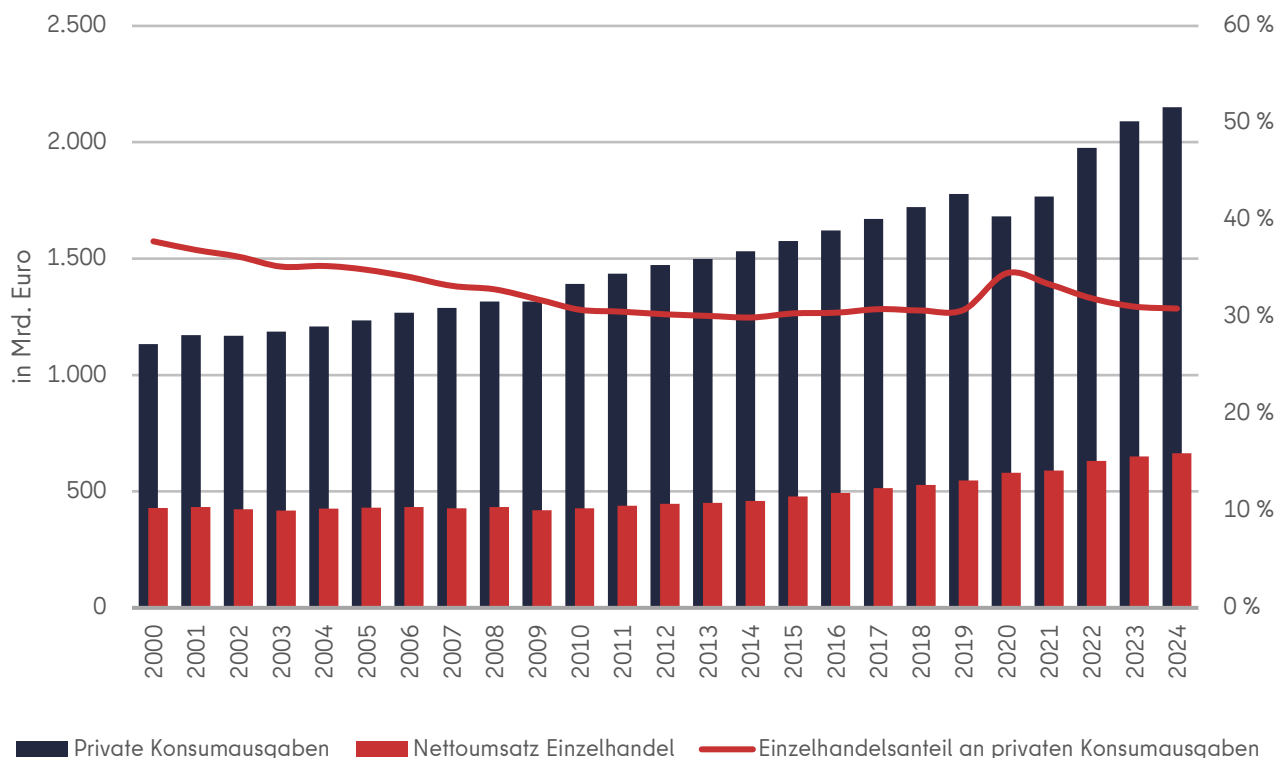


Abbildung 28: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effekten des Ukraine-Krieges wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende bis leicht positive Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie

zurückzuführen ist, seitdem ist die Verkaufsfläche in etwa konstant geblieben, wenngleich sortimentspezifisch gegenläufige Entwicklungen zu beobachten sind (bspw. steigende Verkaufsflächenzahlen im Bereich der Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte, hingegen rückläufige im Bereich der online-affinen Sortimente wie Bekleidung oder Sportartikel). Eine Rückkehr zum Trend des allgemeinen Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich.

Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

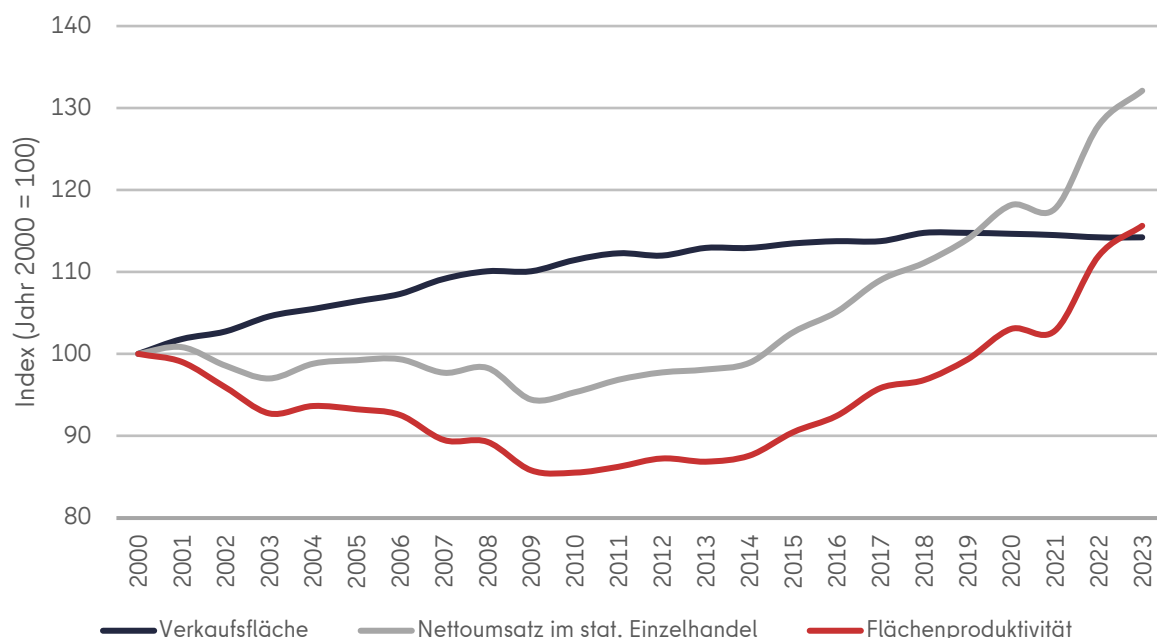


Abbildung 29: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann seitdem wieder ein Wachstum des Online-Segments beobachtet werden. Der Umsatzanteil des Jahres 2021 wird allerdings momentan nicht mehr erreicht (siehe Abbildung 30).

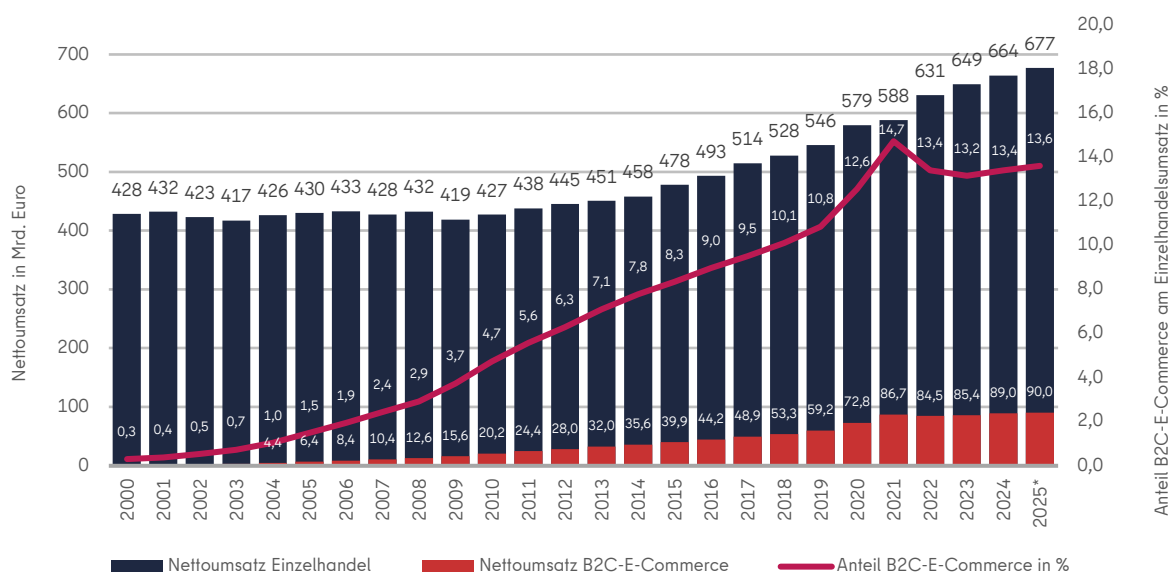


Abbildung 30: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2030 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 29 bis 47 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon

auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 31 zeigt die prognostizierten, sortimentsspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.

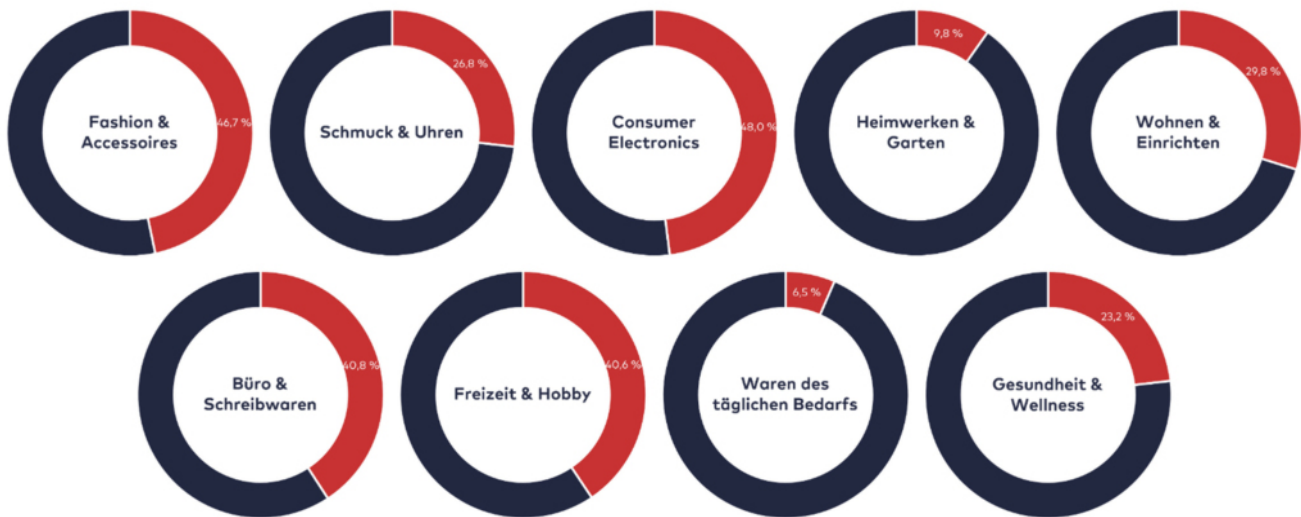


Abbildung 31: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; auf Grundlage von Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); (Rot stellt den Onlinehandel dar).

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise, zeitweise inflationsbedingt sinkender Reallöhne sowie einer angespannten Wirtschaftslage ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Ob sich dieser Trend auch langfristig abzeichnet, bleibt abzuwarten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2030 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen

(Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die Einzelhandelszentralität des Bezirks Tempelhof-Schöneberg beträgt 96 %, wobei sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von rd. 100 % bezirksentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für das grundzentrale Versorgungsgebiet langfristig plausibel.

Für die Mehrheit der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von rd. 100 % bis 120 % als bezirksentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Bei besonders online-affinen Warengruppen wird eine perspektivische Zentralität von rd. 80 % als angemessen erachtet.

Aus den genannten versorgungsstrukturellen Perspektiven der Zentralität ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für einen Teil der Warengruppen.

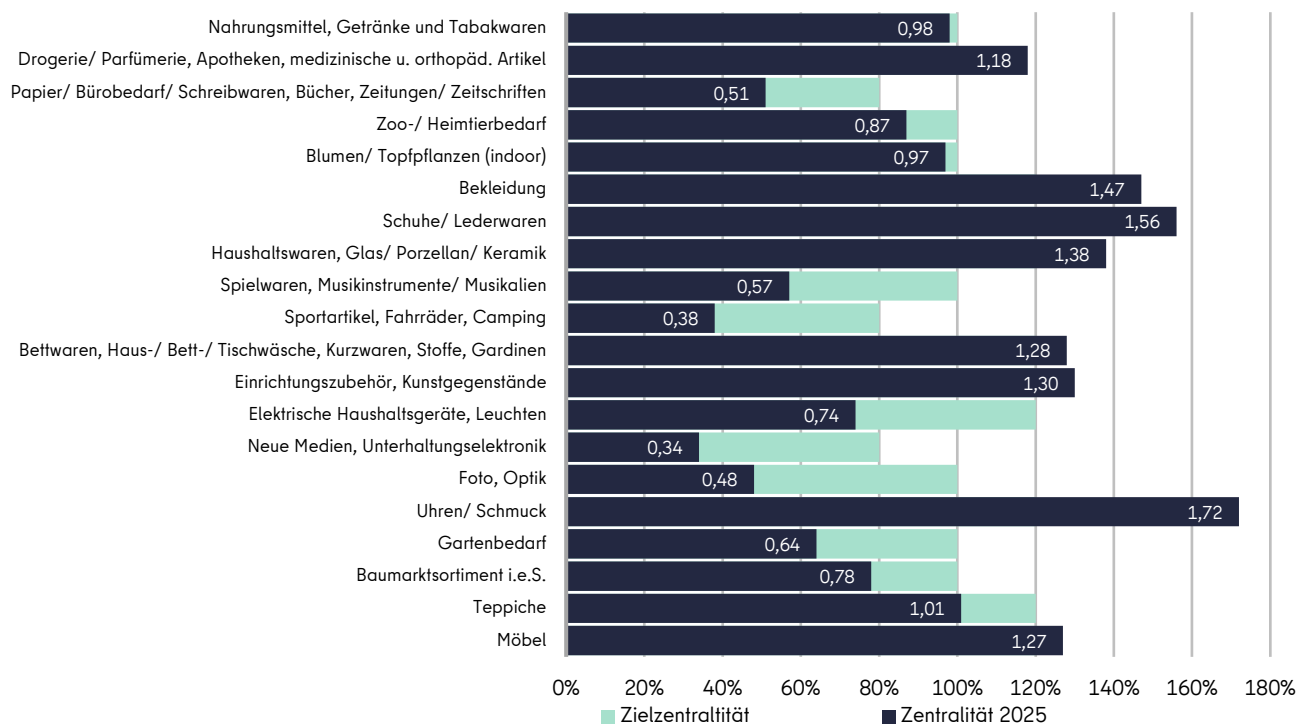


Abbildung 32: Sortimentsspezifische Zentralitäten und Zielzentralitäten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ergeben sich damit bezirksentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie in einigen mittel- und langfristigen Warengruppen, wie z.B. Sportartikel/Fahrräder/Camping, Neue Medien, Unterhaltungselektronik sowie Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S..

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 13 zu entnehmen.

Tabelle 13: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin bis 2030
Demografische Entwicklung	➡	Stagnierende Einwohnerentwicklung
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	➡	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	⬆	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	➡	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Online-Handel	⬆	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	⬆	sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des Versorgungsauftrages
Weltweit multiple Krisen	⬆	Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energie- und Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg, Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin bis 2030 Spielräume, die in der Tabelle 14 in quantitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 14: Entwicklungsprognose für 2030

Warengruppe	Perspektive	Erläuterung
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	Aufgrund der Bedeutung für die tägliche Versorgung der	Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche, darüber hinaus Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten, Fokus Verbesserung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgungssituation
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopäd. Artikel	Bevölkerung erfolgt eine kleinräumige Darstellung in Kapitel 10.3	Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht setzen aufgrund der hohen Bedeutung von Drogeriemärkten für die Frequentierung solcher
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften	2.600	Bislang geringes Angebot im Bezirk, rechnerisch größeres Potenzial vorhanden, jedoch nur geringes Expansionsgeschehen aufgrund sehr hoher Online-Affinität
Zoo-/ Heimtierbedarf	2.000	Potenzial für einen weiteren Zoofachmarkt bzw. im größeren Umfang Randsortiment bspw. in Lebensmittelmärkten, teilweise bereits City-Filialen von Zoofachmärkten.
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	2.200	Gewisses Potenzial vorhanden, ausreichend für einen Fachmarkt oder größeren Randsortimentsabteilungen.
Bekleidung	-	Aufgrund guter Ausstattung insb. im Zentrenbereichskern City-West kein größeres rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial vorhanden, eher weiteres Abschnmelzen der Verkaufsfläche zu erwarten aufgrund hoher Online-Affinität, ABER: Modelltheoretischer Wert, Anfragen gezielt insb. in die höherrangigen Zentren lenken, zur Stärkung der Zentren. Zentrenbereichskern City-West ohnehin aufgrund der bundesweiten Bedeutung als genereller Positivraum zu betrachten
Schuhe/ Lederwaren	-	Kein größeres Verkaufsflächenpotenzial vorhanden, eher weiteres Abschnmelzen der Verkaufsfläche zu erwarten aufgrund hoher Online-Affinität, ABER: Modelltheoretischer Wert, Anfragen gezielt insb. in die höherrangigen Zentren lenken, zur Stärkung der Zentren. Zentrenbereichskern City-West ohnehin aufgrund der bundesweiten Bedeutung als genereller Positivraum zu betrachten.
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik	1.100	Rechnerisch geringes Potenzial vorhanden, bereits gute Ausstattung durch leistungsfähige Möbelmärkte sowie dem Angebot des KaDeWe.
Spielwaren, Musikinstrumente/ Musikalien	4.600	Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche, rechnerisch noch höheres Potenzial gegeben für Fachmärkte, vergleichsweise geringes Angebot im Bezirk, jedoch geringes Expansionsgeschehen aktuell
Sportartikel, Fahrräder, Camping	8.700	Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche, größeres Potenzial für Fachmärkte gegeben, einschränkend wirkt sich direkt angrenzendes Angebot in Nachbarbezirken aus (bspw. Decathlon, Flagship-Stores...)
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	-	Sehr gute Ausstattung durch Möbelanbieter und weitere Fachmärkte, kein Handlungserfordernis gegeben
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	900	Geringes Potenzial gegeben für einen Fachmarkt oder eine Aufweitung von Randsortiment
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	4.200	Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche, Potenzial für weitere Fachmärkte oder größere Randsortimentsabteilungen gegeben
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	6.100	Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche, Potenzial für weitere Fachmärkte oder größere Randsortimentsabteilungen gegeben (geringes Angebot im Unterhaltungselektronikbereich im Bezirk, jedoch hohe Online-Affinität und Angebot in Nachbezirken schränkt Expansionsgeschehen ein)
Foto, Optik	2.700	Gewisses Potenzial für Fachmarkt gegeben und weitere Angebote im Optikbereich
Uhren/ Schmuck	100	Nur geringe rechnerische Potenziale gegeben insb. durch Angebote im KaDeWe
Gartenbedarf	8.700	Größeres Potenzial gegeben für Fachmärkte oder Randsortimente im Baumarktbereich

Baumarktsortiment i.e.S.	20.900	Größeres Potenzial für Fachmärkte gegeben, teilweise Tendenz zu City-Filialen
Teppiche	-	Kein rechnerisches größeres Potenzial vorhanden durch vorhandene Angebote im Möbelbereich
Möbel	-	Rechnerisch kein größeres Potenzial gegeben durch gute Ausstattung im Möbelmarktsegment, jedoch deutlich überbezirkliche Bedeutung, Erhalt und Weiterentwicklung insb. spezialisierter Angebote
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	-	Arrondierungsspielraum, kein größeres Potenzial gegeben.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Hinsichtlich der Analyse der bezirklichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dienen.

- Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin sind insgesamt **1.757 Einzelhandelsbetriebe** verortet, die zusammen eine **Verkaufsfläche von rd. 495.200 m²** aufweisen.
- Seit 2015 ist für den Bezirk insgesamt ein Rückgang der Geschäfte von -6,3 % sowie ein leichter Anstieg der Verkaufsfläche von 0,2 % festzustellen.
- Darüber hinaus ist in eher funktional gestalteten Einkaufslagen auch der bundesweite Trend im Einzelhandel erkennbar. Insbesondere Fachgeschäfte abseits der Hauptfrequenzlagen sowie Geschäfte mit unspezifischer Kundschaftsansprache sind marktabgänglich.
- Kennzeichnend für den Bezirk ist mit rd. 1,39 m²/EW eine **Verkausflächenausstattung**, die **deutlich über dem Berliner Durchschnitt** von 1,16 m²/EW liegt.
- Es zeigt sich, dass die Verkaufsfläche **größtenteils in zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierten Lagen** verortet ist. Lediglich die beiden flächenintensiven und nicht zentrenrelevanten Sortimente Gartenbedarf und Baumarktsortimente sind überwiegend an nicht integrierten, autokundschaftsorientierten Lagen verortet.
- Besonders positiv hervorzuheben sind die hohen relativen Verkaufsflächenanteile der Zentren in den typisch innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe oder Neue Medien.
- Ebenfalls positiv hervorzuheben ist der **sehr hohe Anteil an nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen** (rd. 83 %). Insbesondere in kleineren Zentren stellen nahversorgungsrelevante Anbietende wichtige Frequenzbringer dar. Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im Bezirk positiv zu bewerten (vgl. hierzu Kap. 10)
- Die überbezirklich relevanten **Fachmarkttagglomerationen** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Sie

sind insbesondere durch großformatige Möbelangebote geprägt, die deutlich über den Nahbereich hinauswirken.

Handlungsbedarf ergibt sich im Bezirk insbesondere durch Funktionsverluste in einigen Geschäftslagen von zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Zentrensteckbriefe).

Entsprechende Entwicklungen sind dabei nicht monokausal begründbar. Sie sind insbesondere auf eine veränderte Nachfrage (bspw. Individualisierung der Nachfrage, Entwicklung des Online-Handels) sowie auf Veränderungen auf der Angebotsseite (u. a. zunehmende Konzentrations- und Filialisierungsprozesse im Rahmen des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel sowie Entwicklung von neuen großformatigen Einkaufszentren) zurückzuführen.

Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Zentren als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Kerne kann der Einzelhandel als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag leisten.

Entsprechende Handlungsempfehlungen werden in den nachfolgenden Teilbausteinen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht dargestellt. Des Weiteren wird empfohlen, über das vorliegende bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept hinaus, für die einzelnen Zentren vertiefende Konzeptionen sowie Handlungs- und Maßnahmenkataloge zu entwickeln bzw. zu aktualisieren. In diesen vertiefenden Konzeptionen können detailliertere Analysen wie z. B. straßenbezogene Kundenströme, Befragungen oder die Untersuchung der Aufenthaltsqualität vorgenommen werden, anhand derer vertiefende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Die Umsetzung kann bspw. über Zentren-, Quartiers- oder Geschäftsstraßenmanagements erfolgen, die für viele Standortbereiche bereits bestehen oder perspektivisch angedacht sind.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu erarbeiten.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen vier Entwicklungszielstellungen angestrebt werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

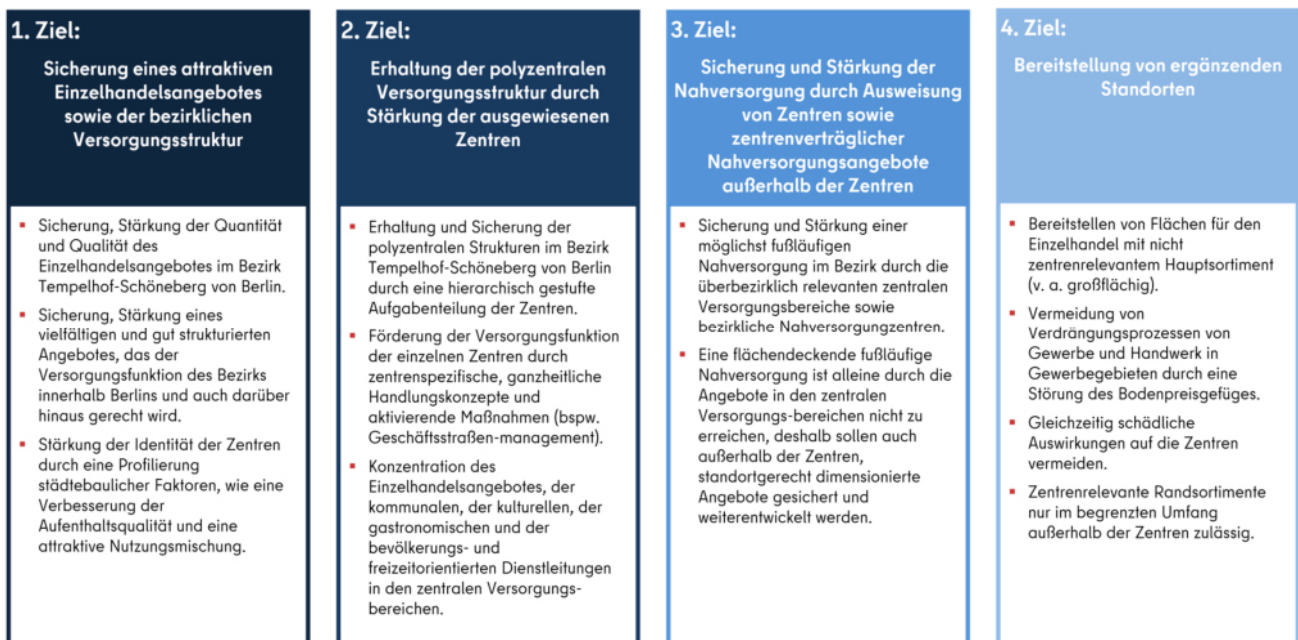


Abbildung 33: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zentral im Mittelpunkt steht die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin mit vier priorisierten Entwicklungszielstellungen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der polyzentralen Einzelhandelsstrukturen entsprechend einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, das Einzelhandelsangebot im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der Versorgungsfunktion des Bezirks innerhalb Berlins und auch darüber hinaus gerecht wird. Gleichzeitig gilt es, in Zeiten des Online-Handels mehr denn je, Alleinstellungsmerkmale und Identifikationspunkte für die Zentren zu erarbeiten, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Besucherinnen und Besucher der Zentren funktionsstark und attraktiv auftreten zu können.

Von grundlegender Relevanz ist dabei die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten zur Entwicklung von Standorten sowie zur Steuerung des Einzelhandels.

Erhaltung der polyzentralen Versorgungsstruktur durch Stärkung der ausgewiesenen Zentren

Die durch den StEP Zentren 2040 und das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereiche bilden die Grundstruktur für die Versorgung der Bevölkerung. Das Zentrensystem ist polyzentral ausgelegt und hierarchisch gegliedert. Entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gilt es die Zentren in ihren Angebotsstrukturen im Bereich des Einzelhandels, der kommunalen, der kulturellen, der gastronomischen und der bevölkerungs- und freizeitorientierten Dienstleistungen sowie in ihren städtebaulichen Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen für die jeweiligen Zentren spezifische, ganzheitliche Handlungskonzepte entwickelt werden und aktivierende Maßnahmen (bspw. ein Geschäftsstraßenmanagement) entwickelt bzw. gestärkt werden.

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch Ausweisung von Zentren sowie zentrenverträglichen Nahversorgungsangeboten außerhalb der Zentren

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist weitgehend eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet. Diese gute Ausgangssituation soll erhalten und weiterentwickelt werden. Entsprechende Nahversorgungsangebote gilt es hierbei prioritär in den überbezirklichen und bezirklichen zentralen Versorgungsbereichen

entsprechend ihrer Zentrenhierarchie zu sichern und zu stärken. Da jedoch eine flächendeckende, fußläufige Nahversorgung räumlich nicht ausschließlich durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden kann, gilt es in städtebaulich integrierter Lage auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende Angebote zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Versorgungsangebote sind hinsichtlich der Verkaufsfläche standortgerecht zu dimensionieren; sie dürfen hierbei die Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen weder in ihrem Bestand noch ihrer Entwicklung mehr als unerheblich beeinträchtigen.

Bereitstellung ergänzender Standorte

Hierzu zählt die Bereitstellung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (v. a. großflächig). Gleichzeitig sollen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie Verdrängungsprozesse von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten vermieden werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur in begrenztem Umfang an ergänzenden Standorten zulässig.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

8 Zentrenkonzept

Zur gezielten Entwicklung, Sicherung und Stärkung der Zentren erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung anhand des hierarchisch gegliederten, polyzentrischen Zentrenkonzepts. Mittels diesem, auf eine funktionale Arbeitsteilung ausgerichteten Konzept, soll eine den örtlichen Gegebenheiten/Eigenarten entsprechende Entwicklung der Zentren sowie eine Förderung der Versorgungsfunktionen erfolgen.

Die Zentrenhierarchie sieht analog zu den Vorgaben des StEP Zentren 2040 eine Einstufung der Berliner Zentren in Zentrumsbereichskerne (ZBK), Hauptzentren (HZ), Stadtteilzentren (STZ), Ortsteilzentren (OTZ) und Nahversorgungszentren (NVZ) vor. Eine symbolhafte Ausweisung der überbezirklich relevanten zentralen Versorgungsbereiche (Kategorien ZBK bis OTZ) wird im Rahmen des StEP Zentren 2040 vorgenommen. Der bezirklichen Planungsebene obliegen die Ausweisung von Nahversorgungszentren und die für die gezielte bauplanungsrechtliche Einzelhandelssteuerung notwendige flächenscharfe Zentrenabgrenzung sämtlicher zentraler Versorgungsbereiche.

Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt über eine detaillierte städtebauliche Analyse eine Überprüfung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sowie der in der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Anhand dieser werden die Ausweisung der Nahversorgungszentren sowie die Zentrenabgrenzungen überprüft und Entwicklungsempfehlungen abgeleitet. Die Ergebnisse werden in Form von Steckbriefen übersichtlich dargestellt.

8.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Zentrenbereichskerne, Hauptzentren, Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ergibt sich analog zu den Vorgaben des StEP Zentren 2040 mit dem Zentrumsbereichskern, den nachgeordneten Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie den Nahversorgungszentren ein hierarchisiertes Zentrenmodell (Abbildung 34). Der Zentrenotyp Hauptzentrum war bislang im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin nicht vertreten, im Rahmen der Fortschreibung wird jedoch der Bereich rund um den Walther-Schreiber-Platz, der bisher dem Ortsteilzentrum Rheinstraße/Bundesallee zugeordnet ist, dem Hauptzentrum Schlossstraße, das sich bislang nur auf dem Bezirksgebiet von Steglitz-Zehlendorf befindet, zugeordnet.

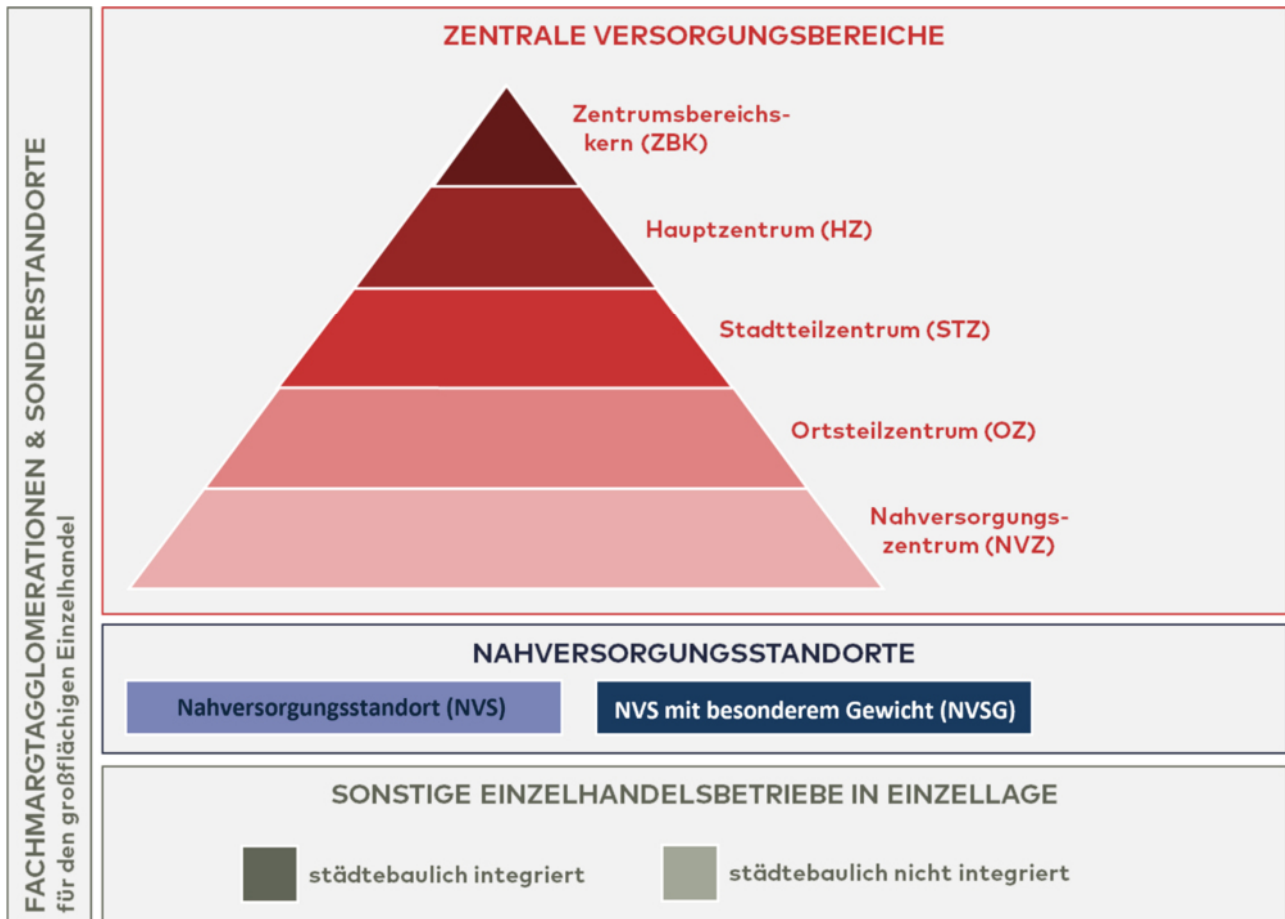


Abbildung 34: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

Zentrentyp I - Zentrumsbereichskerne

Dem Zentrenbereichskern City West kommt als einem der Hauptgeschäftszentren der Stadt Berlin eine gesamtstädtische, regionale und überregionale Versorgungsfunktion als einer der wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Berlin zu. Die Zentrumsbereichskerne vereinen die quantitativ und qualitativ bedeutendsten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie kulturelle, touristische und gastronomische Nutzungen. Die Verkaufsflächen der Zentrumsbereichskerne weisen im Besonderen hohe Ausstattungswerte in den Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insb. zentrenrelevante Leitsortimente) auf und binden im erheblichen Maße Kaufkraft aus Berlin und der Hauptstadtregion. Zudem bilden sie die touristischen Zentren Berlins. Dabei werden sämtliche Warengruppen, Betriebstypen und Preisspannen sowie ergänzende Funktionen abgebildet, die eine attraktive Breite und Tiefe des Angebots sicherstellen. Daneben sind sie Sitz von Regierungseinrichtungen, Behörden, Wirtschaftsverbänden, Hochschulen sowie bedeutenden kulturellen Einrichtungen. Als

Orientierungswert zur Verkaufsflächenausstattung wird im StEP Zentren 2040 ca. ab 100.000 m² benannt.

Zentrentyp II – Hauptzentrum

Ein Hauptzentrum weist insbesondere eine Versorgungsfunktion für den Bezirk selbst auf. Das Einzelhandelsangebot ist gekennzeichnet durch eine deutliche Prägung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, im Vergleich zu den Zentrumsbereichskernen ist diese jedoch zusätzlich durch einen erhöhten Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v. a. durch SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte) geprägt. Ebenso ist es Sitz von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie weiteren öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben. Die Angebotsqualität ist differenziert und auf mehrere Zielgruppen ausgerichtet, umfasst im Vergleich zu den Zentrumsbereichskernen jedoch keine Angebote aus dem Luxus-Segment. Als Orientierungswert für eine Dimensionierung der Gesamtverkaufsfläche wird im StEP Zentren 2040 eine Spanne von 50.000 bis 100.000 m² benannt.

Zentrentyp III – Stadtteilzentren

Den Zentrumsbereichskernen und dem Hauptzentrum nachgeordnet sind die Stadtteilzentren. Die Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer teilträumlichen Versorgungsfunktion, die sich über den jeweiligen Prognoseraum sowie angrenzende Bereiche erstreckt.

Kennzeichnend für die Stadtteilzentren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist ein umfassender Branchenmix, der aus zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Des Weiteren besteht ein breiter Betriebstypenmix aus Einkaufszentren, großformatigen Anbietern wie SB-Warenhäusern oder Verbrauchermärkten, Fachmärkten sowie kleineren Fachgeschäften. Das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (bspw. öffentliche und private Dienstleistungen, soziale und kulturelle Einrichtungen) ist eher auf das jeweilige Einzugsgebiet ausgerichtet.

Als Verkaufsflächenorientierungsgröße definiert der StEP Zentren 2040 eine Spannweite von 10.000 bis 50.000 m².

Zentrentyp III – Ortsteilzentren

Ortsteilzentren sind im Vergleich zu Stadtteilzentren durch einen höheren Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gekennzeichnet. Das Versorgungsgebiet umfasst dabei die jeweilige Bezirksregion und angrenzende Bereiche. Das

Einzelhandelsangebot ist deutlich kleinteiliger und durch Fachmärkte und Fachgeschäfte geprägt (keine Einkaufszentren). In der Regel ist das Angebotsniveau konsumig bis preisorientiert, im Fachgeschäftssegment sind jedoch auch darüberhinaus vereinzelt spezialisierte Anbieter vorhanden. Das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen ist begrenzt und wirkt in der Regel nur bedingt über die Bezirksregion hinaus. Bedeutende kulturelle oder öffentliche Einrichtungen sind nicht vorhanden. Der StEP Zentren 2040 definiert als Orientierungswert zur Flächenausstattung eine Verkaufsfläche von 5.000 bis 10.000 m².

Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren

Auf Ebene der Nahversorgung nehmen die Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Planungsräume wahr, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Das Angebot bezieht sich vornehmlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente und wird durch kleinteilige Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt. Im Gegensatz zu den vorstehenden Zentrentypen kann der Bezirk selbstständig Nahversorgungszentren ausweisen und nicht nur eine räumliche Konkretisierung vornehmen. Als Verkaufsflächenorientierungswert bestimmt der StEP Zentren eine Größe von unter 5.000 m².

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 35 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

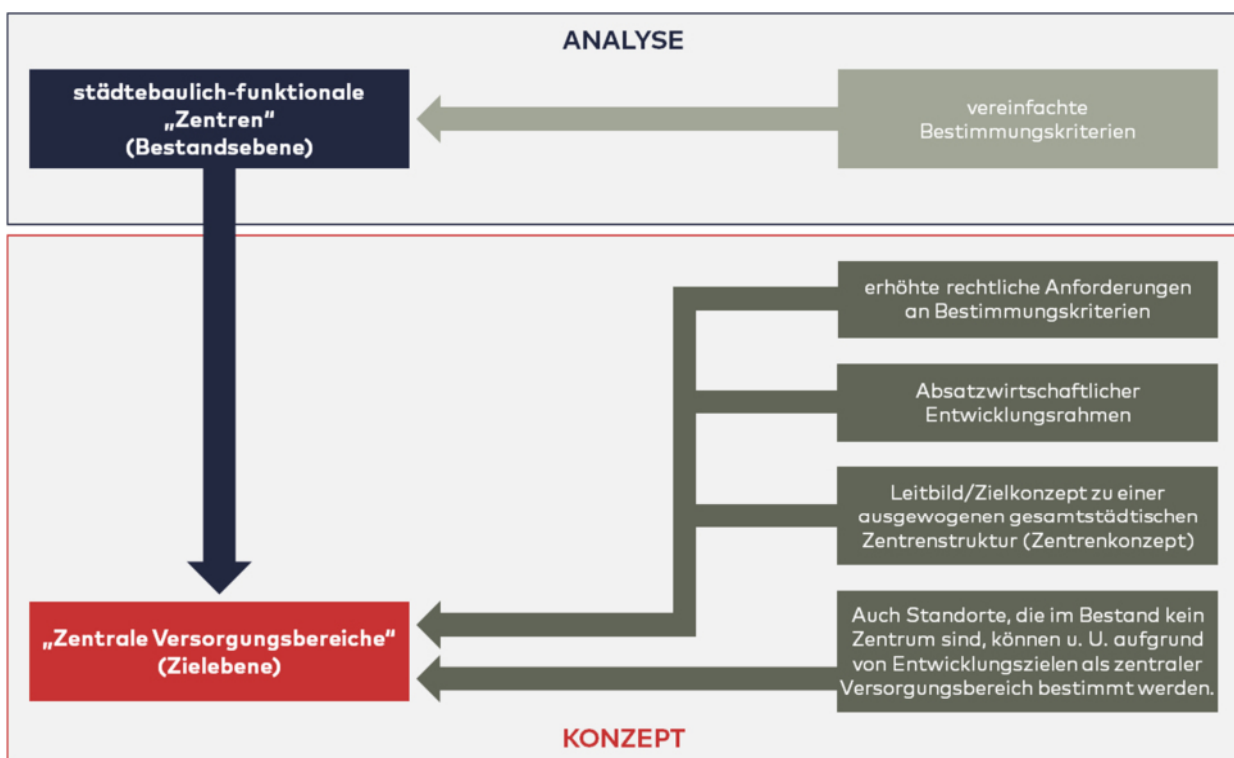


Abbildung 35: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³²

Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen

³³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

8.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 sowie der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 definierten zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Für jeden zentralen Versorgungsbereich werden die relevanten räumlichen (insb. Lageverortung und Betriebsgrößenklassen der Betriebe), funktionalen (insb. Ausstattungskennziffern, Einzelhandelsbesatz) und städtebaulichen Aspekte (insb. Stadtgestaltung, Aufenthaltsqualität) sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht analysiert und übersichtlich aufbereitet dargestellt.

Die Karten beinhalten ebenfalls die 2015 und 2022 im EHZK festgelegte Abgrenzung (blass rot gestrichelt) der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Abgrenzung entspricht der Analysegrundlage, auf welcher die quantitativen Auswertungen und qualitativen Bewertungen getroffen werden. Die neue ZVB-Abgrenzung (entspricht der roten Linie) ergibt sich aus der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche.

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich auf einen Blick höherer Handlungsbedarf bzw. eine unzureichende Versorgungsfunktion („rote Ampel“) aufzeigen lassen. Als Grundlage der Beurteilung dienen die Einzelhandelsbestandserhebung sowie städtebauliche Analysen. Zusätzlich geben Pfeilsymbole Hinweise auf die Entwicklung der Zentren (Nach oben zeigender Pfeil steht für eine positive Entwicklung, waagrechter Pfeil für stagnierende/moderate Entwicklung und nach unten gerichteter Pfeil steht für eine eher negative Entwicklung).

Abschließend werden in den Zentrensteckbriefen die Entwicklungsperspektive und Entwicklungsziele für das jeweilige Zentrum formuliert.

8.2.1 Zentrenstruktur

In dem bezirklichen Einzelhandelskonzept 2015 sowie der Teilfortschreibung 2022 wurden insgesamt 13 zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, darunter ein Zentrumsbereichskern, drei Stadtteilzentren, vier Ortsteilzentren sowie fünf Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 36).

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bezirksgrenze
- Prognoseräume

Zentren- und Standortabgrenzungen

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

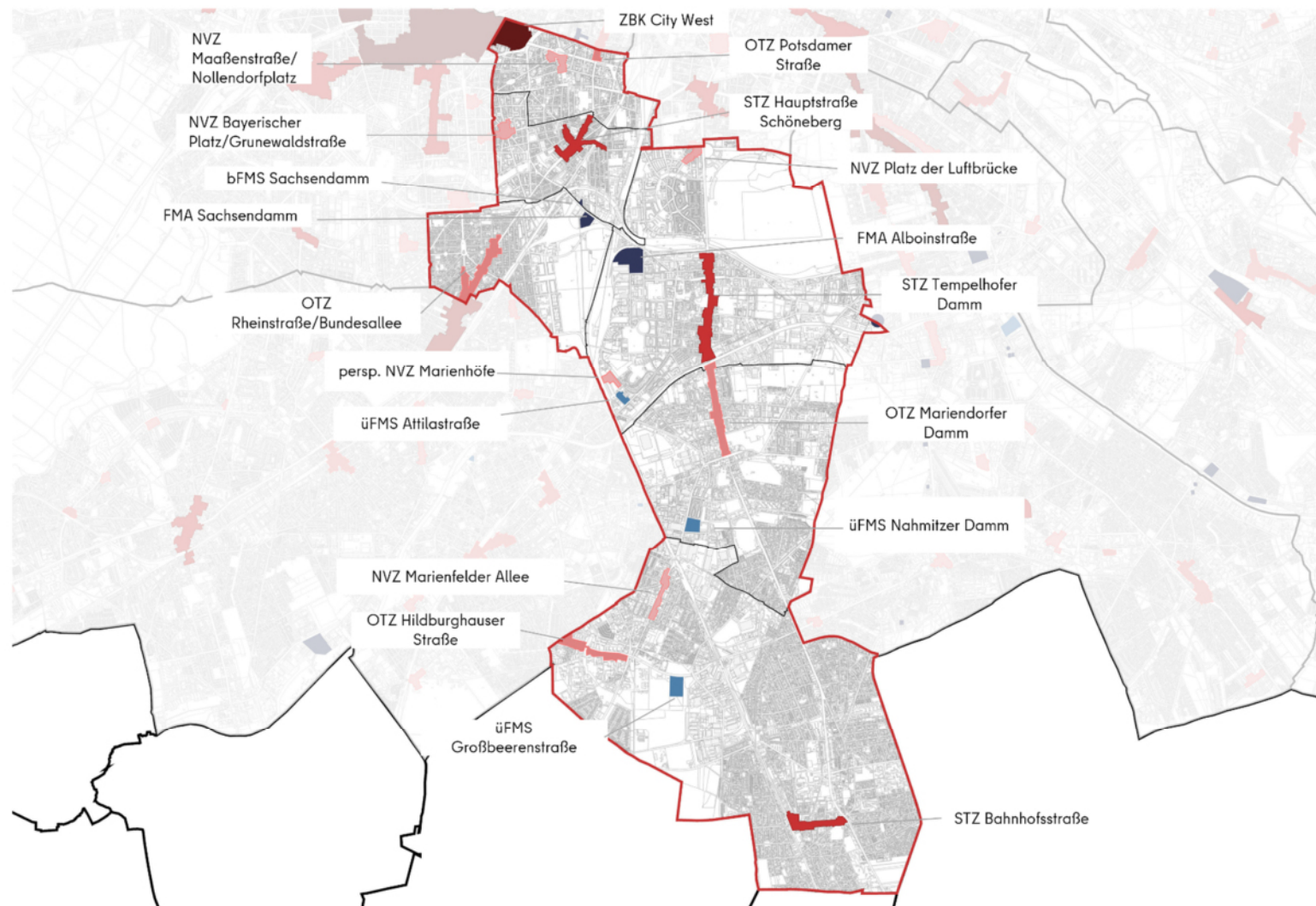


Abbildung 36: Zentrenstruktur nach EHZK 2015 und Teilfortschreibung 2022

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte 2015 und Teilfortschreibung 2022.; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Räumliche Analyse

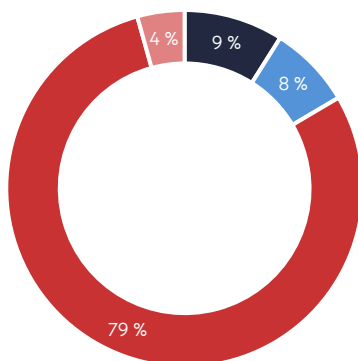
Versorgungsbereich	Versorgungsbedeutung für die Gesamtstadt sowie auch überregionale und nationale Versorgungsfunktion
--------------------	---

Städtebauliche Besonderheiten Historische U-Bahnstation am Wittenbergplatz; KaDeWe

Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	ca. ab 100.00 m ²
--	------------------------------



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur

Einzelhandelsstruktur	2014	➔	2025
Anzahl der Betriebe	69	40%	97
Gesamtverkaufsfläche in m²	92.970	-3%	89.700
Anzahl der Leerstände	-	-	20
Leerstandsquote	-	-	17,1 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	119

Magnetbetriebe

KaDeWe, Zara, Peek & Cloppenburg

Einzelhandelsstruktur ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021)*

Betriebe: 1.095

GVKF in m²: 275.500

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHZK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; * Bestandsdaten: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Räumliche Integration

Zentrale Lage im Stadtgebiet; Ausdehnung über die Tauentzienstraße und Kleiststraße, sowie deren angrenzende Seitenstraßen zwischen Bezirksgrenze und der Straße An der Urania; Umfeld geprägt durch Mischnutzung (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Hotels, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen)

Mobilität

Optimale Anbindung an den ÖPNV durch zentrale Lage der U-Bahnstation Wittenbergplatz (U1, U2, U3), Anbindung an den Busverkehr durch die Haltestellen am Wittenbergplatz und an der Urania (M19, M29, M46, 187, 106, N1, N2, N3 und N26); zentrale Lage an mehrspurigen Hauptstraßen mit separater Busspur; optimale MIV-Anbindung über die Kleist-, Tauentzien- und Kurfürstenstraße; Parkmöglichkeiten sind über mehrere Parkhäuser/Tiefgaragen innerhalb des Zentrumsbereiches oder direkt angrenzend gegeben (bspw. Parkhäuser KaDeWe oder Europacenter), straßenbegleitendes Parken in Nebenstraßen; Fahrradabstellmöglichkeiten durch Fahrradbügel sowie betreiberbezogene Abstellmöglichkeiten; entlang der Hauptstraße breite, gepflegte Gehwege, deutlich schmaler werdend im Verlauf der Nebenstraße, Breite jedoch ausreichend

Versorgungsfunktion

Hohe überregionale und nationale Versorgungsfunktion; Anziehungskraft durch das international bekannte Warenhaus KaDeWe; hohe Anziehungskraft auf Bereiche außerhalb des Bezirkes, überregional bekannter Magnet erzeugt hohe Kundefrequenz; Bedeutung für die Gesamtstadt sowie für das touristische Stadtmarketing

Einzelhandelsbesatz

Dichter Einzelhandelsbesatz entlang dem Tauentzien; in weiten Teilen gehobene und hochwertige Angebotsstruktur; großformatige Einzelhandelseinheiten als Trittsteine; Seitenstraßen deutlich geringere Einzelhandelsdichte und -qualität, insbesondere die dortigen Fachgeschäfte weisen nur einen geringen Bezug zur den Anbietern am Tauentzien auf; KaDeWe als prägender Einzelhandelsmagnet am östlichen Eingangstor zum ZBK City West; ergänzende Anbieter P&C, Zara, dm, Rossmann, Lego, Shoe City sowie Edeka und Rossmann als nahversorgungsrelevante Betriebe; in der Bayreuther Straße Bauhaus als prägender Betrieb, jedoch mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und geringer Kopplungsaffinität zu den teilweise hochpreisigen Strukturen am Tauentzien; insb. im Osten Randbereiche mit geringerer Funktionsdichte und auslaufenden Randlagen erkennbar

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Umfassendes und differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und eine umfassender Branchenmix; überwiegend textilorientierter hochwertiger Einzelhandel durch überregional bekanntes und zentrenprägendes Kaufhaus KaDeWe

Zentrenergänzende Funktionen

Zahlreiche öffentliche und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, u.a. Volkshochschule, griechisches Konsulat, argentinische Botschaft, Urania Berlin; im westlichen Teil angrenzend: Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Synagoge, Oberverwaltungsgericht, Kinos, Käthe-Kollwitz-Museum; zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des zentralen Versorgungsbereiches verortet; starke Prägung im Osten durch Hotels und Gastronomie

Städtebauliche Struktur

Wittenbergplatz als zentraler Anker mit historisch gestalteter U-Bahnstation; Tauentzien- und Kleiststraße als Hauptachse; Nebenstraßen teils mit sichtbarem Leerstand, insbesondere im Norden; teilweise nur schwache Einzelhandelsprägung in Nebenlagen; Trennwirkung zur östlich angrenzenden Lage durch stark frequentierte Straße „An der Urania“; Identifikationspunkte KaDeWe und Wittenbergplatz

Aufenthaltsqualität/Klima

Zentrum insgesamt geprägt durch hohe Verkehrsbelastung, insb. entlang der Tauentzienstraße und Wittenbergplatz, schränkt die Aufenthaltsqualität ein; Zentrum geprägt durch Nachkriegsbebauung, vereinzelt Gründerzeit; Wittenbergplatz mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten; Nord- und Südseite des Platzes geprägt durch Baumbestand der im Sommer für Verschattung sorgt, Brunnen in sanierungsbedürftigem Zustand sowie Rasenfläche ohne weitere Bepflanzung; Tauentzienstraße mit mittigen Aufenthaltsbereichen für Fußgänger teilweise mit Blühpflanzen als Beetbepflanzung; Nebenstraßen ohne besondere Aufenthaltsqualität, jedoch in weiten Teilen mit Baumbepflanzung, welche im Sommer für Verschattung sorgt; hohe Urbanität und hoher Grad an Versiegelung; insgesamt überwiegend ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Bedingungen der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Markante Entwicklungen seit 2015



Deutlicher Anstieg der Anzahl der Geschäfte durch KaDeWe Umstrukturierung; Kaisers durch Edeka ersetzt; darüber hinaus insgesamt weitgehend stabile Entwicklung, Verminderung der Einzelhandelsfunktion in den Nebenstraßen

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Sicherung des Zentrumsbereiches trotz Herausforderungen durch Online-Handel; langfristige Erhaltung der Versorgungsfunktion durch bestehende Magnetbetriebe und touristische Potenziale

Gesamtbewertung



Überregionales Kaufhaus KaDeWe bildet einen starken Einzelhandelsbaustein; eine prosperierende und gehobene Angebotsstruktur mit hoher Anziehungskraft; ein Zentrum von nationaler und internationaler Bedeutung (touristisches Potenzial); Wittenbergplatz mit einer gewissen Aufenthaltsqualität und Außengastronomie; schwach ausgeprägte Nebenbereiche, insb. im Osten; der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend lückenhaft und weist nur eine geringe Kopplungsaffinität zu den Strukturen entlang der Hauptachse Tauentzien-/Kleiststraße auf; hohe Verkehrsbelastung im gesamten ZVB schränkt die Aufenthaltsqualität ein und wirkt sich negativ auf das lokale Klima aus.

Abgrenzungsempfehlung

Konzentration der Abgrenzung auf die Kernbereiche Wittenbergplatz und Tauentzienstraße sowie direkt angrenzende Strukturen; das Angebot in den bislang einbezogenen Nebenstraßen ist deutlich lückenhaft, die Einzelhandelsfunktion ist deutlich rückläufig, stellenweise Konzentration von Leerständen; Angebot in den Nebenstraßen überwiegend geprägt durch zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Hotels) sowie Fachgeschäften und einem Baumarkt, deren Angebot sich deutlich von den Strukturen entlang der Tauentzienstraße und dem Wittenbergplatz sowie direkt angrenzende Bereiche unterscheidet (u. a. Baumarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten), so dass nur geringe Kopplungseffekte zu erwarten sind.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZBK CITY WEST - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe	71
Gesamtverkaufsfläche in m²	84.000
Anzahl der Leerstände	1
Leerstandsquote	5,6 %
Zentrenergänzende Funktionen	55

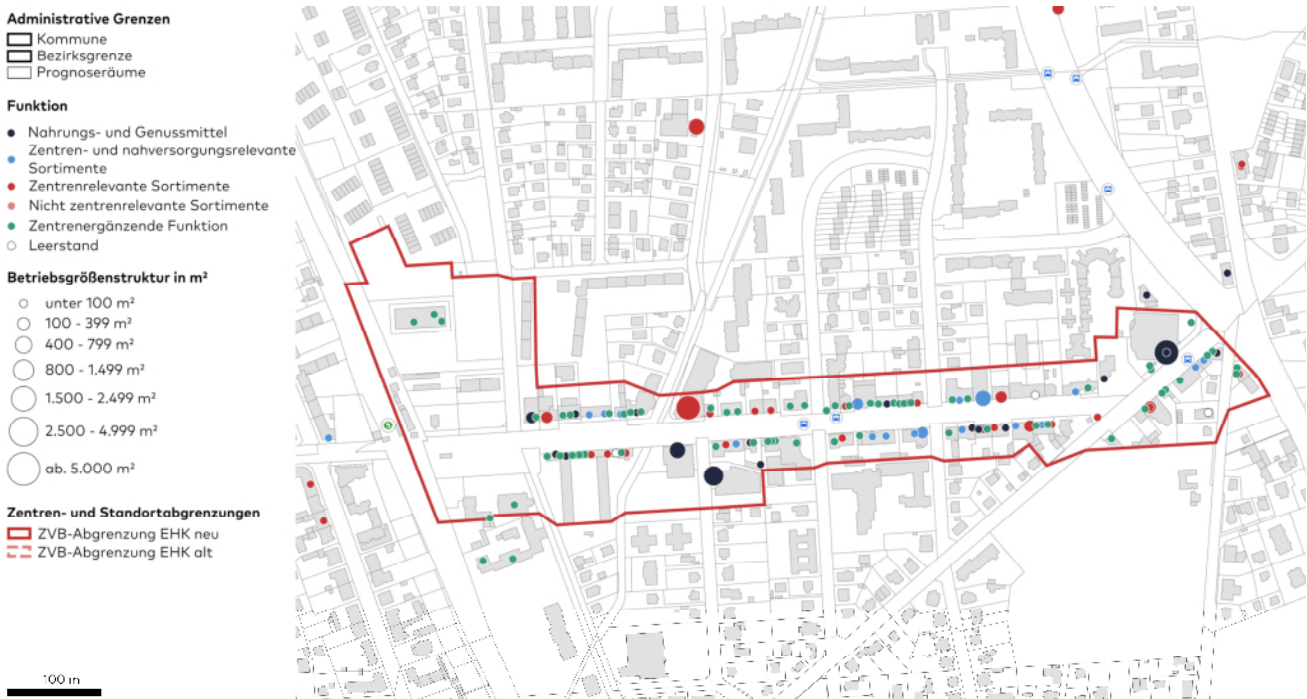
Entwicklungsempfehlungen

- Entsprechend dem STEP Zentren Fortschreibung als Zentrenbereichskern
- Sicherung und Stärkung des Zentrumsbereiches sowie Stärkung des touristischen Potenzials
- Sicherung der Magnetbetriebe im westlichen Bereich zur Erhaltung der überregionalen Versorgungsfunktion
- Keine Obergrenze der Entwicklungsspielräume, sofern es der nachhaltigen Profilierung des Zentrumsbereichskern zuträglich ist und andere Zentren nicht mehr als unerheblich geschädigt werden
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

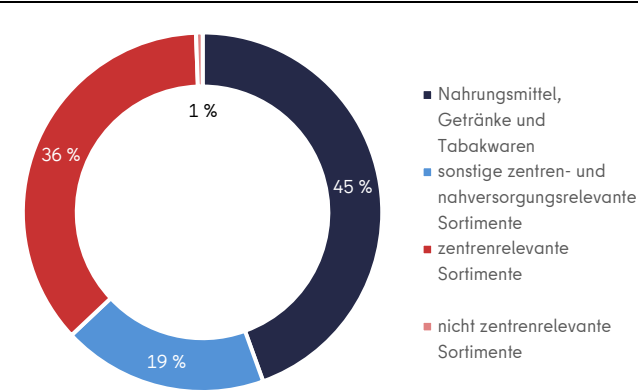
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Versorgungsbedeutung für den Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade
Städtebauliche Besonderheiten	Bahnhofstraße/Goltzstraße Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ)
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	ca. ab 10.000 - 50.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2014	➔	2025
Anzahl der Betriebe	77	-23 %	59
Gesamtverkaufsfläche in m²	11.350	-23 %	8.740
Anzahl der Leerstände	-	-	3
Leerstandsquote	-	-	4,8 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	59

Magnetbetriebe

Edeka, Woolworth, Netto, Aldi

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHKK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

STZ BAHNHOFSTRASSE

Räumliche Integration



Lage im südlichen Bereich des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, zwischen S-Bahnhof Lichtenrade und Lichtenrader Damm; optimal integrierter Standort, umgeben von Blockrandbebauung, Handel häufig als Erdgeschossnutzung bis auf Lebensmittelmärkte; Nutzungsstruktur entlang der Bahnhofstraße geprägt von Mischnutzung mit Wohnnutzung, kleinteiligem Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen

Mobilität



Lichtenrader Damm und Kirchhainer Damm als übergeordnete Hauptverkehrsachse mit direkter Anbindung an das Zentrum; Goltzstraße mit Trennwirkung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, jedoch weiterhin fußläufig querbar; Bahnhofstraße selbst stark durch motorisierten Individualverkehr geprägt, jedoch ohne gravierende Barrierewirkung; teilweise kostenfreie Parkmöglichkeiten vorhanden - insbesondere bei großflächigen Lebensmittelmärkten (z.B. straßenbegleitendes Parken, Sammelparkplätze, Parkdeck Edeka); keine separaten Fahrradwege, Fahrradstellplätze überwiegend betreiberbezogen; sehr gute ÖPNV-Anbindung durch unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Lichtenrade (S2) sowie mehrere Buslinien (u.a. 172, 175, 275, 743, M76) mit Haltestellen entlang der Bahnhofstraße (z.B. Rehagener Straße, Riedlingerstraße, Goltzstraße); hohe Fußgängerfrequenz entlang der Bahnhofstraße; temporäre Einschränkungen durch Bauarbeiten im Bereich der östlichen Bahnhofstraße sowie am S-Bahnhof Lichtenrade (zum Zeitpunkt der Analyse)

Versorgungsfunktion



Stadtteilzentrum mit einer angemessenen Versorgungsfunktion; Schwerpunkte im periodischen Bedarf durch ein diversifiziertes und vollumfängliches Nahversorgungsangebot u. a. aus einem Supermarkt, Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt; ergänzend Angebote im aperiodischen Bedarf (v.a. auch medizinische Angebote, Apotheke, Optiker, Sanitätshaus, Hörgeräte); Nahversorgung insbesondere für angrenzende Wohnlagen sowie südlich gelegene Siedlungsbereiche Lichtenrades

Einzelhandelsbesatz



Frequenzstarke Lebensmittelmärkte und Drogeriemarkt, ergänzende Angebote bspw. Woolworth; gute Mischung aus Fachmärkten und Fachgeschäften, diese teilweise inhabergeführt; hohe Dichte kleinteiliger und alteingesessener Betriebe entlang der Bahnhofstraße; knochenartige Verteilung der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich mit dazwischen liegendem „Trittsstein“ in Form eines Drogeriefachmarkts; teilweise Defizite bei der Warenpräsentation und auffällige Außenwerbung (letzteres insbesondere bei Imbissen); laufende städtebauliche Aufwertung, insbesondere im Bereich der Alten Mälzerei, dort ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Biomarktes geplant, der das Lebensmittelangebot zusätzlich abrundet

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsschwerpunkte im Sortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Bekleidung und Drogerie/Parfüm/Kosmetik, Apotheken; ausgewogener Branchenmix mit klarer Grundversorgungsorientierung; guter Mix aus kleinflächigen, inhabergeführten Betrieben und einzelnen großflächigen Anbietern; geringe Leerstandsproblematik

Zentrenergänzende Funktionen



Zahlreiche zentrenergänzende Angebote mit medizinischem Schwerpunkt (u.a. Arztpraxen, Apotheke), kulturelle Angebote durch Kindermuseum und Stadtteilbibliothek; umfassender weiterer Besatz an Dienstleistungen (bspw. Banken, einzelhandelsnahen Dienstleistungen), Grund- und Oberschule unmittelbar südlich angrenzend, Belebung des Zentrums insbesondere zu Schulbeginn-/schlusszeiten; Bürgeramt angrenzend

Städtebauliche Struktur



Lineare Struktur entlang der Bahnhofstraße; klare Einfassung durch die Bahntrasse und den Lichtenrader Damm; verfügt über eine klassische „Knochenstruktur“ zwischen Edeka am Lichtenrader Damm und Lebensmitteldiscountern/Woolworth; im westlichen Bereich S-Bahnhof als bedeutender Frequenzbringer; Lebensmitteldiscounter mit rückwärtig gelegenem Parkplatz sind gut in den Straßenraum integriert; bandartige Struktur zeigt eine beidseitige und hohe Nutzungsdichte, gut frequentiert; umfassende Neugestaltung im Bereich S-Bahnhof und „Alte Mälzerei“

Aufenthaltsqualität/Klima



Heterogene Bauweise, teilweise Gründerzeitbebauung; straßenbegleitender alter Baumbestand; moderne Quartiersentwicklung in dem Bereich der Mälzerei; teilweise eingeschossige Ladenzeilen im Westen, dichtes Angebot und freundliche Einkaufsatmosphäre; Gebäude des Edeka-Marktes bedingt attraktiv, Eingangsbereich sehr funktional geprägt insbesondere Parkhaus mit Waschbeton-Verkleidung wenig städtebaulich attraktiv; teilweise sanierungsbedürftige eingeschossige Bebauung im westlichen Eingangstorbereich; zwischendurch eingeschossige Bebauung; während der Konzepterarbeitung erhöhten Umbaumaßnahmen im Bereich der Goltzstraße die Trennwirkung dieser; durch Alleecharakter der Bahnhofstraße gewisse Aufenthaltsqualität gegeben; Aufenthaltsbereiche durch gute besuchte Außengastronomie; Optimierungspotenzial im öffentlichen Raum; wenige Sitzmöglichkeiten vorhanden und insgesamt weniger Funktion Aufenthalt, eher Funktion eines klassischen Versorgungszentrums, daher wird derzeit der Straßenraum umgestaltet.

Markante Entwicklungen seit 2015



Schließung Rewe, umfassende städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Entwicklung des Standortes „Alte Mälzerei“

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Entstehung Biomarkt; weitere städtebauliche Aufwertung

Gesamtbewertung



Abwechslungsreicher Anbietermix mit einer hohen Einzelhandelsdichte; Versorgungsbedeutung für den Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade; gute Anbindung an den ÖPNV; Optimierungspotenzial des öffentlichen Raumes sowie der klimatischen Bedingungen und bedingte städtebauliche Gestaltung des Edeka-Marktes

Abgrenzungsempfehlung

Die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stellt sich als sachgerecht dar und wird unverändert fortgeschrieben.

Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung des Zentrums in der Funktion als Stadtteilzentrum
- Stärkung und (Weiter-)Entwicklung des zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STZ HAUPTSTRAßE SCHÖNEBERG

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Versorgungsbedeutung für den Prognoseraum Schöneberg-Süd sowie Teilbereiche der Prognosерäume Schöneberg-Nord und Friedenau

Städtebauliche Besonderheiten

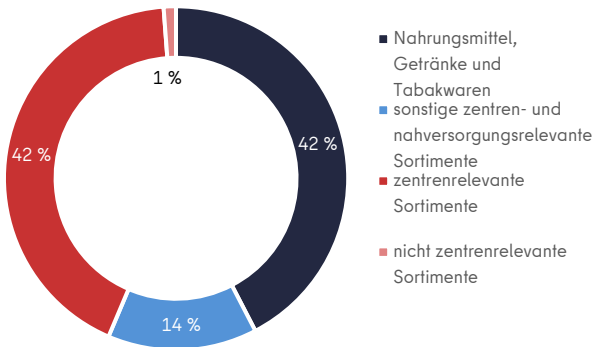
Strahlenförmige Struktur, verkehrsdominierte Hauptachse

Orientierungswert zur Flächenausstattung
gem. StEP Zentren 2040

ca. ab 10.000 - 50.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2014	➔	2025
Anzahl der Betriebe	155	+1 %	156
Gesamtverkaufsfläche in m²	15.860	+37 %	21.800
Anzahl der Leerstände	-	-	23
Leerstandsquote	-	-	12,8 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	164

Magnetbetriebe

Strauss, Edeka, Aldi, Öz-Gıda, Bio Company, Rossmann, Woolworth

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

STZ HAUPTSTRAÙE SCHÖNEBERG

Räumliche Integration



Zentrale Lage; Hauptlage entlang der Hauptstraße mit strahlenförmiger Ausdehnung um den Richard-von-Weizsäcker-Platz, welcher der Mittelpunkt der Hauptstraße ist und zusammen mit ihr die zentrale Geschäftsstraße des Stadtteilzentrums bildet; kompakter Zentrumsbereich mit guter Einbindung in Wohnbebauung; Einzelhandel meist funktionsunterlagert, mit Ausnahme des Einkaufszentrums; Einkaufszentrum gut nach außen hin geöffnet

Mobilität



Haupt- und Kolonnenstraße mit hoher Verkehrsbelastung und Trennwirkung, 1-2-spurig; sehr gute Anbindung durch ÖPNV mit S-Bahnanschluss Julius-Leber-Brücke und U-Bahnhaltestelle Kleistpark (U7) sowie diverse Bushaltestellen; Fahrrad- und Busspuren entlang der Hauptstraße und Kolonnenstraße, teilweise problematisch für Lieferverkehr; teilweise Fahrradbügel vorhanden, teilweise betreiberbezogene Abstellmöglichkeiten; überwiegend breite, großzügige Gehwegbreite; Parkmöglichkeiten im Parkhaus, Straßenbegleitend in den Nebenstraßen

Versorgungsfunktion



Zentrum mit bedeutender Versorgungsfunktion für den Prognoseraum Schöneberg-Süd sowie angrenzende Teilbereiche Schöneberg-Nord und Friedenau; Wochenmarkt an der Crellestraße ergänzt den Handel

Einzelhandelsbesatz



Einkaufszentrum als zentraler Anker, teilweise Öffnung nach außen und dadurch besser in die Umgebungsnutzung integriert; innerhalb des Einkaufszentrums räumlich verwinkelt, Gestaltung und Aufenthaltsqualität nicht mehr zeitgemäß; kleinteiliger Besatz in den Nebenstraßen; Akazienstraße deutliche Gastro/Fachgeschäft Prägung mit Kiezcharakter, viel Gastronomie mit Freisitzen und attraktivem Fachgeschäftbesatz; Belziger, Eisenacher Straße überwiegend Wohnprägung, östlicher Bereich Gastronomie; nördlich der Hauptstraße Warenpräsentation teilweise defizitär

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Sortimentsschwerpunkt in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Bekleidung/Textilien und Drogeriewaren; hoher Anteil an grundversorgungsrelevanten Angeboten; viele kleinteilige, teilweise spezialisierte und preisorientierte Betriebe; Mischung aus Einkaufsstraße (Hauptstraße) und Kiezlagen (Akazienstraße/Eisenacher Straße); Crellestraße mit Szenegastronomie

Zentrenergänzende Funktionen



Vielfältige zentrenergänzende Nutzungen im Zentrum verortet; ärztlicher Versorgungsschwerpunkt im Einkaufszentrum; gastronomische Betriebe insbesondere in Akazienstraße/Eisenacher Straße; Bildungs- und Kultureinrichtungen angrenzend (Schule, Kita, Stadtbad, Bibliothek und Museum)

Städtebauliche Struktur



Dichter Besatz von Betrieben entlang der Hauptstraße bis zum Richard-von-Weizsäcker-Platz, an den Randlagen, insb. nördlich deutlich auslaufendere Strukturen; Kolonnenstraße und Eisenacher Straße mit abnehmender Nutzungsintensität und Qualität, Angebotsduplizierung zwischen Vollsortimenter Edeka an der Kolonnenstraße und im Einkaufszentrum, Angebotsstrukturen an der Kolonnenstraße weisen nur geringe Kopplungsintensität mit den Angeboten der weiteren Zentrumsbereiche auf und dienen vorwiegend der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs; Einkaufszentrum als städtebaulicher zentraler Anker; stellenweise untergenutzte, eingeschossige Strukturen entlang der Hauptstraße; deutlicher Bruch östlich des S-Bahnhofs; wichtige Identifikationsräume: Richard-von-Weizsäcker-Platz, Akazienstraße

Aufenthaltsqualität/Klima



Gründerzeit- und Nachkriegsbebauung prägen das Zentrum; Einkaufszentrum als Nachnutzung eines ehemaligen Warenhauses mit moderner Bebauung; Hauptstraße und Kolonnenstraße stark verkehrsbelastet, geringe Aufenthaltsqualität trotz Baumbestand; hohe Aufenthaltsqualität in der Akazienstraße, punktuell auch Belziger und Eisenacher Straße; Baumbestand entlang zentraler Straßenräume, teilweise auch mittig, meist positiv wirksam; Platzgestaltung mit prägendem Baum und Sitzmöglichkeiten, aber geringe Verweilqualität zum Teil durch hohe Versiegelung; nördlicher Bereich der Hauptstraße partiell mit gestalterischen Defiziten, geringer Passantenfrequenzen und teils Leerstand; teilweise Sauberkeitsproblem im Öffentlichen Raum und insgesamt schlechte klimatische Bedingungen

Markante Entwicklungen seit 2015



Umstrukturierung des Einkaufszentrums nach Schließung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Das Einkaufszentrum stellt eine adäquate und gut frequentierte Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses dar, ist jedoch von der inneren Gestaltung her nicht zeitgemäß und optimal aufgestellt, hier besteht Optimierungspotenzial. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen insb. in Form von Leerständen und untergenutzten Flächen (bspw. eingeschossige Bebauung).

Gesamtbewertung



Vielfältiges Zentrum mit differenzierten Angebotsstrukturen und funktional unterschiedlichen Teilbereichen; Stärken in attraktiven Kiezlagen mit meist hoher Aufenthaltsqualität; Schwächen in verkehrsbelasteten Abschnitten mit untergenutzten Flächen und eher schlechten klimatischen Bedingungen; wichtige Versorgungsfunktion teilweise über den Prognoseraum hinausgehend; insb. an den Randbereichen Funktionsverluste und auslaufende Lauflagen

Abgrenzungsempfehlung

Einkürzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Kolonnenstraße auf der Höhe des S-Bahnhofs, die Strukturen im bislang einbezogenen östlichen Bereich der Kolonnenstraße weisen überwiegend einen kiezversorgenden Charakter auf; geringe Kopplungsaffinität des Angebotes mit den weiteren Bereichen des Zentrum; im Bereich der Hauptstraße Einkürzung der Abgrenzung auf der Höhe Vorbergstraße, die bislang einbezogenen nördlichen Bereiche der Hauptstraße weisen aufgrund der Entfernung und des differenten Angebotes (deutliche Prägung durch Imbisse, überwiegend geringe Angebotsqualität des Einzelhandels) nur eine geringe Kopplungsaffinität mit den weiteren Strukturen auf; geringfügige Änderungen im Bereich der Eisenacher Straße (Einkürzung wegen deutlich nachlassenden Nutzungsdichte und überwiegender Prägung durch Wohnen auf die östlichen Bereiche), der Akazienstraße sowie der Belziger Straße (geringfügige Erweiterung der Abgrenzung aufgrund direkt angrenzender Strukturen).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STZ HAUPTSTRAßE SCHÖNEBERG - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe	146
Gesamtverkaufsfläche in m²	20.700
Anzahl der Leerstände	16
Leerstandsquote	10,1 %
Zentrenergänzende Funktionen	121

Entwicklungsempfehlungen

- Entsprechend dem StEP Zentren Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums
- Erhalt und weitere Stärkung des Einzelhandelsangebotes sowie des breiten Angebotsmixes der zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung der Raumgestaltung sowie Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

STZ TEMPELHOFER DAMM

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Versorgungsfunktion für die Prognoserräume Tempelhof und (teilweise) Mariendorf; Nahversorgung der umliegende Wohnquartiere, durch die zentrale Lage des Stadtteilzentrums ist dieser Versorgungsbereich für den Großteil der Bevölkerung in den Wohnsiedlungsbereichen südliche der A100 fußläufig erreichbar

Städtebauliche Besonderheiten

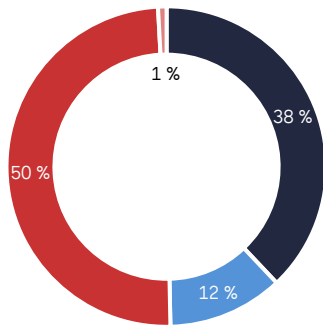
Lineare Struktur, verkehrsdominierte Hauptachse

Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040

ca. ab 10.000 - 50.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur

2014



2025

Anzahl der Betriebe	164	-17 %	136
Gesamtverkaufsfläche in m²	39.290	-26 %	29.100
Anzahl der Leerstände	-	-	19
Leerstandsquote	-	-	12,3 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	184

Magnetbetriebe

Woolworth, Lidl, Norma

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EH2K Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

STZ TEMPELHOFFER DAMM

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Bezirk Tempelhof- Schöneberg; eingebunden in angrenzende Wohnbebauung, teilweise als Funktionsunterlagerung; ausgeprägte Längsausdehnung entlang des Tempelhofer Damms auf rund 1,7 km; Zentrumsbereich durch seine heterogene Struktur und seine Ausdehnung in mehrere Abschnitte gegliedert und nur bedingt fußläufig erlebbar.

Mobilität



Verläuft entlang einer stark frequentierten vierspurigen Hauptverkehrsachse; Trennwirkung durch Mittelstreifen mit Begrünung und Absperrung deutlich spürbar; Hauptverkehrsstraße Tempelhofer Damm, Alt Tempelhof, Friedrich-Karl-Straße, Ordensmeisterstraße; im Norden Anschluss an die A 100; sehr gute ÖPNV-Anbindung durch S-Bahnhof Tempelhof und mehrere U-Bahnhöfe der Linie U6 (Alt-Tempelhof, Kaiserin-Augusta-Straße, Ullsteinstraße/Ordensmeisterstraße); zahlreiche Bushaltestellen im gesamten Zentrumsverlauf; Parkmöglichkeiten in Parkhäusern (z.B. Hafen Center, Tempelhofer Damm Center), sowie straßenbegleitend in Seitenstraßen; Fahrradinfrastruktur durch neue Fahrradstreifen verbessert, punktuell jedoch Nutzungskonflikte mit Lieferzonen, stellenweise vorhandene Fahrradbügel; breite Gehwege

Versorgungsfunktion



Stadtteilbezogenes Versorgungszentrum für den Prognoseraum Tempelhof mit teilweiser Einzugswirkung nach Mariendorf; zentrale Lage des Stadtteilzentrums; das Angebot erstreckt sich über sämtliche Bedarfsstufen und geht weit über die Nahversorgung hinaus (insb. Strukturen im Einkaufszentrum Tempelhofer Hafen), insbesondere für die angrenzende Wohnquartiere südlich der Stadtautobahn A100;

Einzelhandelsbesatz



Breites Spektrum aus Fachmärkten und Fachgeschäften mit hoher Konzentration im Bereich des Einkaufszentrums Tempelhofer Hafen; dort generell hoher Filialisierungsgrad, befindet sich in Übergangsphase mit auslaufenden Mietbindungen, dadurch vereinzelt verdeckter Leerstand; sonst starke heterogene Verteilung entlang des Straßenverlaufs; Markthalle Tempelhof erfolgreich nachgenutzt durch Edeka, Rossmann und Aldi sowie zahlreiche weitere Einzelhandelsangebote und gastronomische Einrichtungen; ehemaliger Karstadt derzeit teilweise bereits in Nachnutzung (u. a. Lidl), kein durchgängiger Besatz, insb. im mittleren Bereich (Höhe Alter Park), hier insb. klare Unterbrechung der Einkaufsfrequenzen; der nördliche Bereich ist überwiegend durch Nahversorgung und ergänzende Angeboten geprägt.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebot geprägt durch standardisierte, teils mittelpreisige Filialisten; Konzentration großflächiger Anbieter im Einkaufszentrum, außerhalb Mix aus filialisierten Fachmärkten und kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen; Branchenvielfalt vorhanden und breiter Branchenmix, südlich des Rathauses geht das Angebot deutlich über die Nahversorgung hinaus, in den nördlichen Bereichen Schwerpunkt Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten (u. a. Woolworth).

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des Zentralenversorgungsgebietes verortet (Ärzte, Apotheken), Banken, Imbisse, Gastronomieangebote sowie soziale und Öffentliche Einrichtungen wie Stadtbibliothek und Rathaus Tempelhof; Schule westlich angrenzend

Städtebauliche Struktur



Linearer Zentrumsverlauf mit deutlicher Konzentration im südlichen Abschnitt; nördlich des Rathauses Tempelhof deutlich ausgedünnter Besatz; keine klar ausgebildete Mitte und funktionale Zäsur im Bereich Alter Park/Rathaus mit nur schwacher Verbindung zwischen Nord- und Südabschnitt; städtebaulich eigenständiger Bereich im Norden mit Lidl und Woolworth; Rathaus fungiert als „Scharnier“ zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich; Identifikationspunkte wie das Rathaus, Tempelhofer Hafen und Grünräume (z.B. Alter Park) dienen als Bezugspunkte

Aufenthaltsqualität/Klima



Gesamtbild stark durch Verkehrsbelastung geprägt; nur an einzelnen Stellen besteht Aufenthaltsqualität; Hafen Center ist eher introvertiert mit zeitgemäßer Gestaltung; Umgebung des Einkaufszentrums als Potenzial und Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung des südlichen Zentrums (insb. Bereich Hafen), punktuelle Sitzgelegenheiten vorhanden, jedoch kaum durchgängig gestaltete öffentliche Räume; Defizite im Straßenraum durch Leerstand (215/217/219), teils vernachlässigte Fassaden und unattraktive Nutzungen wie Spielhallen; Städtebaulicher Missstand im Bereich Lidl nördlich Einkaufszentrum; insb. Im südlichen Bereich ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Verhältnisse

Markante Entwicklungen seit 2015



Schließung Karstadt und teilweise Nachnutzung; Reaktivierung der leerstehenden Markthalle Tempelhof (u.a. mit Edeka, Aldi, Rossmann)

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Umgestaltung im Bereich der „Neuen Mitte“ Tempelhof rund um das Rathaus mit Entstehung eines neuen Stadtquartiers mit Kultur- und Bildungsangeboten, öffentlichen Dienstleistungen und zusätzlichem Wohnraum; Rathausbereich als Scharnier zwischen dem nördlichen Bereich des Tempelhofer Damms und den südlichen Bereichen; Stärkung und gestalterische Aufwertung des Tempelhofer Hafens, Sicherung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums als zentraler Magnet im Süden (u. a. Wiederbelebung bestehender Leerstände, Stärkung des Nutzungsmixes), Beseitigung städtebaulicher Missstände;

Gesamtbewertung



Stadtteilzentrum erfüllt bedeutende Versorgungsfunktion, durch unterschiedliche geprägte Abschnitte gekennzeichnet, strukturelle Schwächen in Bezug auf funktionale Verbindungen insb. im mittleren Bereich, Aufenthaltsqualität und ungünstige bioklimatische Verhältnisse, Leerstand; punktuelle Aufwertungspotenziale vorhanden

Abgrenzungsempfehlung

Aufgrund der deutlich ausgeprägten Unterbrechung der Lauflage im Bereich des Alten Parks und des Rathauses, der bislang sehr weitläufigen Abgrenzung (rd. 1,7 km) und der damit verbundenen geringen fußläufigen Erlebbarkeit des Zentrums sowie der unterschiedlichen Ausprägung der Angebotsstrukturen wird das Stadtteilzentrum in zwei separaten zentrale Versorgungsbereiche unterteilt. Die Unterteilung erfolgt auf Basis der rechtskonformen Anforderungen. Es erfolgt eine Trennung in einen nördlichen (Ortteilzentrum Alt-Tempelhof) und südlichen Teilbereich (Stadtteilzentrum Tempelhof). Die beiden Teilbereiche werden von der Abgrenzung her nur geringfügig verändert: Im Norden Einbezug des historischen Dorfgangers in die OTZ-Abgrenzung, im Süden Einbezug des kompletten Einkaufszentrums Hafen in die STZ-Zentrenabgrenzung.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

OTZ ALT-TEMPELHOF - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe

40

Gesamtverkaufsfläche in m²

5.800

Anzahl der Leerstände

6

Leerstandsquote

13 %

Zentrenergänzende Funktionen

73

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung des Standortbereichs als Ortsteilzentrum Alt-Tempelhof
- Sicherung und weitere Stärkung des Einzelhandelsangebotes
- Weitere Entwicklung in enger Abstimmung mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes „Neue Mitte Tempelhof“
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)
- Zukünftig soll der Bereich der „Neuen Mitte Tempelhof“ als funktionales Scharnier zwischen den beiden Zentren dienen.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHL Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

STZ TEMPELHOFFER DAMM - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe	96
Gesamtverkaufsfläche in m²	23.200
Anzahl der Leerstände	13
Leerstandsquote	11,9 %
Zentrenergänzende Funktionen	111

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung des Standortbereichs als Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm
- Sicherung und weitere Stärkung des Einzelhandelsangebotes
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)
- Weitere Nachnutzung des ehemaligen Karstadt Standortes, ggf. auch mit einzelhandelsfernen Nutzungen, wie bspw. sozialer Infrastruktur
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen
- Weitere Entwicklung in enger Abstimmung mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes „Neue Mitte Tempelhof“

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

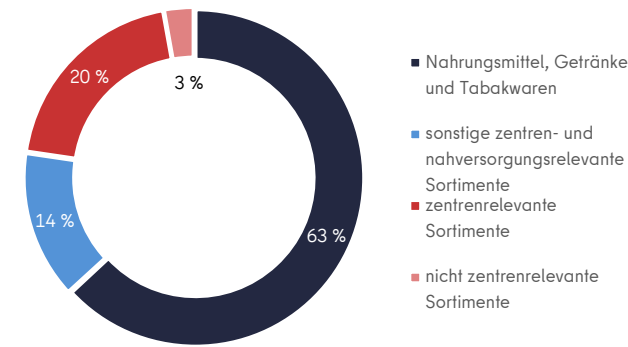
OTZ HILDBURGHAUER STRAÙE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Nahversorgung der umliegenden Wohnviertel
Städtebauliche Besonderheiten	Drei Angebotsschwerpunkte, welche sich voneinander abgrenzen; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	ca. ab 5.000 - 10.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2014	→	2025
Anzahl der Betriebe	20	-5 %	19
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.280	+31 %	6.900
Anzahl der Leerstände			1
Leerstandsquote	-	-	5,0 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	28

Magnetbetriebe

Aldi, Rewe, Rossmann, Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

OTZ HILDBURGHAEUSER STRAßE

Räumliche Integration



Ortsteilzentrum im südlichen Bereich des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Marienfelde, optimal integriert in Wohnbebauung, teilweise mit Funktionsunterlagerungen; geprägt durch hochverdichtete städtische Struktur mit Zeilenbebauung und Hochpunkten; gute Einbindung in das umliegende Wohnumfeld

Mobilität



Großzügige Kundenparkplätze an Lebensmittelmärkten (inkl. Tiefgarage bei Edeka), vornehmlich straßenbegleitendes Parken; starke Barrierewirkung der Hildburghäuser Straße, teilweise Auflockerung durch gelegentliche Pflasterung des Mittelstreifens, Querung durch Ampeln möglich; schmale Fahrradwege vorhanden, Fahrradabstellmöglichkeiten betreiberbezogen; ÖPNV-Anschluss durch diverse Bushaltestellen gegeben (Stadtilmer Weg, Weskammstraße, Tirschenreuther Weg, 112, M11, M82, M77, X11)

Versorgungsfunktion



Klarer Fokus in der Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Edeka, REWE, Aldi, Rossmann); ergänzende weitere Angebote sind Küchenstudio, Kik, Futterhaus, sowie kleinteilige Angebote; Ortsteilzentrum ist grundversorgungsorientiert

Einzelhandelsbesatz



Drei Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe (jeweils räumlich voneinander getrennt an verschiedenen Standortbereichen) sowie den Drogeriemarkt Rossmann; dichter Einzelhandelsbesatz in den verschiedenen drei Kernen mit weiteren ergänzenden Einzelhandelsangeboten und Nutzungen jedoch fehlender Einzelhandelsbesatz zwischen den drei Kernen; erfolgte Modernisierung der Lebensmittelmärkte

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Ladenlokale vornehmlich kleinflächig strukturiert mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten und wenigen Fachmärkten; Fokus auf kurzfristigen Bedarf, lediglich arrondierende weitere Angebote; jeweils Mischung aus Lebensmittelmarkt mit umliegendem kleinteiligem Cluster; ausgeglichene Struktur in den drei Bereichen

Zentrenergänzende Funktionen



Lebensmittelmärkte mit zentrenergänzenden Funktionen; medizinische Angebote (Physiotherapie, Pflegedienst etc.) sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen; niederschwellige Gastronomieangebote (Imbisse, Restaurant, Café)

Städtebauliche Struktur



Straßenbegleitendes Zentrum entlang der Hildburghäuser Straße; Standortbereich wird in drei solitäre Bereiche durch Wohnnutzung unterteilt, dadurch geringer Zusammenhang sichtbar und nur bedingte Kopplungsaffinität; durch Solitär-Charakter der einzelnen Standortbereiche lediglich geringer gesamter Zentrumscharakter; im Bereich Rewe/Rossmann Prägung durch Hochpunkte, darüber hinaus senkrechte Ausrichtung der funktionalen Wohnzeilen (Genossenschaftswohnungsbau) zur Hildburghäuser Straße; geringer ausgeprägter Funktionszusammenhang

Aufenthaltsqualität/Klima



Funktional gestaltete Zweckbauten (Rewe, Edeka); Aufenthaltsqualität durch starke Verkehrsbelastung eines straßenbegleitenden Zentrums und einer großteiligen 4-Spurigen Straße eingeschränkt; insgesamt weniger günstige bioklimatische Bedingungen in den angrenzenden Siedlungsflächen; mittige Grünstreifen vorhanden, entlang der Hildburghäuser Straße Baumbesatz, Park als Grünfläche inkl. Spielplatz gleichzeitig Unterbrechung der Lauflinie; kaum Aufenthaltsbereiche und Möblierung;

Markante Entwicklungen seit 2015



Zuwachs vom Drogeriemarkt Rossmann; Betreiberwechsel Lebensmittelmarkt Norma wurde durch Aldi und Kaisers durch REWE ersetzt; aufgrund der Trennwirkung zwischen den einzelnen Clustern erfolgt im StEP Zentren 2040 keine erneute Ausweisung als OTZ

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Das Ortsteilzentrum Hildburghäuser Straße wird im StEP Zentren 2040 nicht erneut als Ortsteilzentrum ausgewiesen, Hintergrund ist in dem Zusammenhang ein Gerichtsurteil, welches einen mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen den einzelnen Einzelhandelsclustern festgestellt hat. Von einer Ausweisung einzelner Cluster als Nahversorgungszentrum wird abgesehen. Stattdessen werden die einzelnen Cluster als Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht ausgewiesen.

Das OTZ verfügt über ein adäquates Angebot; drei Angebotsschwerpunkte sind in sich kompakt strukturiert, ergänzen sich gegenseitig jedoch nur bedingt, geringer städtebaulicher Zusammenhang aufgrund der Unterbrechung durch wohnnutzungsgeprägte Bereiche, keine bestehende Auflage zwischen den drei Einzelhandelsclustern. Ausweisung als herausgehobene Nahversorgungsstandorte.

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Ortsteilzentrum
- Ausweisung der drei Solitärstandortbereiche als Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität der einzelnen Standortbereiche (bspw. durch Implementierung von Stadtgrün und Verweilmöglichkeiten) sowie Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

OTZ MARIENDORFER DAMM

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Mariendorf
Städtebauliche Besonderheiten	Lineare Struktur entlang Mariendorfer Damm bis Kreuzung Alt Mariendorf
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	Ca. ab 5.000 - 10.000 m ²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	2014	→	2025
	Anzahl der Betriebe	67	-13 %	58
	Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.490	-6 %	6.100
	Anzahl der Leerstände	-	-	17
	Leerstandsquote	-	-	22,7 %
	Zentrenergänzende Funktionen	-	-	99

Magnetbetriebe

Edeka, Netto, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

OTZ MARIENDORFER DAMM

Räumliche Integration



Zentrum verläuft entlang des Mariendorfer Damms, zwischen Teltowkanal und Alt-Mariendorf; zentrale Lage innerhalb des Prognoseraums Mariendorf; eingebettet in Wohnstrukturen; überwiegend Funktionsunterlagerungen im Erdgeschossbereich; sehr langläufig (1,5km), innerhalb des Zentrums unterschiedliche Einzelhandelsdichten, teilweise deutliche Funktionsunterbrechungen

Mobilität



Hauptverkehrsstraße Mariendorfer Damm (hohe Verkehrsbelastung und Verlärmung), sehr gute ÖPNV-Anbindung durch zahlreiche Bushaltestellen, Buslinien und die U-Bahn-Linie U6 mit Haltestellen entlang des Mariendorfer Damms (Ullsteinstraße, Westphalweg, Alt-Mariendorf); Parkmöglichkeiten durch Parkhäuser, Sammelparkplätze, Nebenstraßen und straßenbegleitende Stellplätze vorhanden (teilweise anbieterbezogen); Fahrradabstellmöglichkeiten betreiberbezogen; neuer Fahrradstreifen, voraussichtlich konfliktbehaftet mit Lieferverkehr; teilweise breite, großzügige Gehwege, klare Funktionsbrüche innerhalb des abgegrenzten Bereichs

Versorgungsfunktion



Zentrum erfüllt ortsteilbezogene Versorgungsaufgabe in Mariendorf; Nahversorgung durch verschiedene Lebensmittelmärkte gesichert; gute Nahversorgung der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche; Wochenmarkt als zentrenergänzende Funktion, belebt punktuell das Zentrum

Einzelhandelsbesatz



Breite Mischung aus Fachmärkten, Fachgeschäften, migrantisch geprägten Kleinbetrieben; Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte fungieren als Magnetbetriebe, wobei Netto Lebensmitteldiscounter im Norden nur einen geringen Funktionszusammenhang mit den weiteren Zentrumsbereichen aufweist; zusätzliche Bedeutung durch öffentliche Wochenmärkte (2x wöchentlich, Mittwoch und Samstag) an Mariendorfer Damm/Ecke Prinzenstraße; stellenweise dominiert Wohn- und Dienstleistungsnutzung den Besatz entlang des Mariendorfer Damms; Einzelhandelsdichte im mittleren Bereich des Zentrums (zwischen Kurfürstenstraße und Volkspark) hoch, ab Volkspark nur geringer Einzelhandelsbesatz und geringe Kopplungsaffinität mit den zentralen Lagen des Zentrums

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Sortimentsschwerpunkt auf Nahversorgungswaren sowie niedrig- bis mittelpreisigen Angeboten; kleinteiliger, zum Teil eingesessener Handel; überwiegend kleinflächige Strukturen; größere Anbieter nur vereinzelt vorhanden; ausgewogener Branchenmix, westlich angrenzend diverse Schulen als zusätzliche Frequenzbringer

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen über den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt; zahlreiche gastronomische Betriebe, Imbisse, Cafés und Bars entlang des Zentrums; medizinische Infrastruktur vorhanden (Arztpraxen, Apotheken)

Städtebauliche Struktur



Lineare Struktur entlang der Magistrale; deutliche Konzentration von Nutzungen im mittleren Bereich; dünnt nach Süden (bis Volkspark und Seniorenzentrum Mariendorfer Damm 106/108) und Norden deutlich aus mit teilweiser Unterbrechung durch autogeprägte Nutzungen (Tankstellen, Autohäuser); geringer Zusammenhang zum südlichen Bereich, Funktionsunterbrechung durch teilweise zentrenergänzende Betriebe, uneinheitliche Bebauungshöhe (1-5 Geschosse) und teilweise unklare Stadtstruktur; beginnende Zentrumsausbildung etwa ab der Kreuzung Eisenacher Straße (Preußenapotheke); wichtige Identifikationspunkte: Ullsteinhaus, Volkspark Mariendorf

Aufenthaltsqualität/Klima



Stark geprägt durch Verkehrsbelastung und Lärmemissionen; wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Verbesserung im Süden durch Volkspark mit Teich, Spielplatz (inkl. Graffiti) und attraktiven alten Baumbestand - jedoch Sitzmöglichkeiten teils ungepflegt; Leerstand und sanierungsbedürftige Fassaden vor allem im südlichen Abschnitt sichtbar; durchmischt mit Vergnügungsstätten und mindergenutzten Flächen (z.B. durch Tankstelle, Autohaus); Platzsituation für Wochenmarkt; öffentliches WC vorhanden, ansonsten wenig Aufenthaltsqualität; im Norden kaum Baumbestand (hohe Hitzebelastung im Sommer); insgesamt ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Bedingungen entlang des Mariendorfer Damms

Markante Entwicklungen seit 2015



Kleinteilige Veränderungen, Neuansiedlung von Rossmann



Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Flächennutzung

Gesamtbewertung

Das Ortsteilzentrum erfüllt eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Mariendorf; durchmischte Einzelhandelsstruktur mit hoher Nutzungsdichte im zentralen Bereich, nach Norden und Süden deutliche Funktionsunterbrechungen und stellenweise Prägung durch Wohnnutzung und Dienstleistungsnutzungen, Aufenthaltsqualität ausbaufähig und eher ungünstige bioklimatische Bedingungen

Abgrenzungsempfehlung

Der zentrale Versorgungsbereich Mariendorfer Damm wird hinsichtlich seiner Abgrenzung auf den Bereich dem Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße/Eisenacher Straße mit dem Mariendorfer Damm im Norden sowie im Süden bis auf der Höhe des Volksparks konzentriert; im nicht mehr einbezogenen Süden besteht durch den Volkspark ein erheblicher Bruch der Nutzungsdichte, Kopplungseinkäufe mit den zentralen Bereichen sind im Süden kaum mehr feststellbar. Die nicht mehr einbezogenen nördlichen Bereiche führen ebenso ein „Eigenleben“ und weisen nur eine geringe Nutzungsdichte auf, auch hier kaum Kopplungseinkäufe mit den zentralen Bereichen; die nicht mehr einbezogenen nördlichen und südlichen Bereiche werden als Erweiterungsbereiche ausgewiesen, sie dienen weiterhin als Positivraum für Einzelhandel, bei einer größeren bzw. strukturverändernden Ansiedlung ist zu prüfen inwieweit diese Bereiche wieder in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

OTZ MARIENDORFER DAMM - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe	35
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.700
Anzahl der Leerstände	7
Leerstandsquote	16,7 %
Zentrenergänzende Funktionen	52

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsangebote als wichtige Frequenzbringer für das Ortsteilzentrum
- Stärkung des Angebotes an Standorten des Erweiterungsbereiches, an denen Aufwertung möglich ist (z.B. Tankstellen, Autohäuser). Bei erfolgreicher Umsetzung Prüfung möglich, ob der Teilbereich wieder in den ZVB aufgenommen werden kann
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)
- Optimierung der Funktionalität der Flächen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

OTZ POTSDAMER STRAÙE

Räumlische Analyse

Versorgungsbereich	Nahversorgung der angrenzenden Wohnviertel
Städtebauliche Besonderheiten	Bezirksübergreifendes Zentrum zum Bezirk Mitte von Berlin
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	ca. ab 5.000 - 10.000 m²

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bezirksgrenze
- Prognoseräume

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Zentrenrelevante Sortimente
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

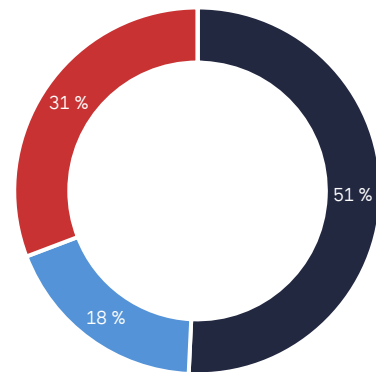
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK neu
- ZVB-Abgrenzung EHK alt
- Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur	2015	→	2025
Anzahl der Betriebe	11	-	11
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.940	+96 %	3.800
Anzahl der Leerstände	-	-	2
Leerstandsquote	-	-	15,4 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	31

Magnetbetriebe

Edeka, Rewe, Rossmann

Einzelhandelsstruktur ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021)*

Betriebe: 66

GVKF in m²: 7.700

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHKK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; * Bestandsdaten: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

OTZ POTSDAMER STRAßE

Räumliche Integration



Ortsteilzentrum in Verbindung mit dem Ortsteilzentrum Potsdamer Straße Nord im Bezirk Mitte von Berlin; Lage im nördlichen Bereich des Bezirkes (Bezirksregion Schöneberg Nord), optimal eingebettet in Wohnbebauung (klassische Berliner Blockrandstruktur); zentrale Lage zwischen Kurfürstendamm (Grenze zum Bezirk Berlin Mitte) und Bülowstraße

Mobilität



Optimale Erreichbarkeit über U-Bahnstationen Bülowstraße (U2) und Kurfürstenstraße (U1 und U3), mehrere Bushaltestellen entlang der Potsdamer Straße; Prägung durch die Potsdamer Straße als vierspurige Hauptverkehrsachse (B1) inkl. Busspur mit hoher Verkehrsbelastung und Trennwirkung; direkter Anschluss an die Stadtautobahn A100 und A103; Fahrradinfrastruktur über die Bülowstraße; Parkmöglichkeiten unter der Hochbahn, Parken in Parkhäusern, straßenbegleitend in Nebenstraßen sowie teilweise anbieterbezogen; breite Gehwege unterstützen die fußläufige Erschließung

Versorgungsfunktion



Grundversorgungsorientiertes Zentrum; Versorgungsfunktion für die südliche Bezirksregion Tiergarten Süd und Schöneberg Nord; Fokus auf Nahversorgung der angrenzenden Wohnviertel

Einzelhandelsbesatz



Magnetbetriebe sind Edeka, Rewe, Rossmann; zusätzlich kleine Fachgeschäfte, überwiegend migrantisch geprägt; Sortimentsschwerpunkt liegt auf Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Einzelhandelsstruktur mit überwiegend einfachen Anbietern; LSD als Übergang zum Bezirk Mitte an der Kurfürstenstraße, perspektivisch jedoch Umstrukturierung

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Standardisierte Qualität; Sortimentsorientierung im mittleren bis niedrigem Preissegment; Branchenmix stark durch Nahversorgung geprägt; kleinflächige Fachgeschäfte mit überwiegender migrantischer Prägung; geringer Filialisierungsgrad durch große Anbieter

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen insbesondere durch Gastronomie mit Imbiss-Charakter; standortnahe Einrichtungen wie Finanzamt, Post, Oberschule, Hochschule sowie Kita; Vergnügungsstätte LSD als Relikt des Rotlicht- und Vergnügungsviertels rund um die Kurfürsten- und Frobenstraße

Städtebauliche Struktur



Lineare Struktur entlang der Potsdamer Straße; Zentrum erstreckt sich von der Kurfürstenstraße bis Bülowstraße mit Hochbahnanlage; über die Potsdamer Straße hinaus kaum Prägung durch Einzelhandel oder zentrenergänzenden Funktionen, funktionale Durchmischung mit Wohn- und Mischnutzungen in Blockrandbebauung, im Umfeld deutliche Veränderungen hinsichtlich der Milieustrukturen.

Aufenthaltsqualität/Klima



Hohe Verkehrsbelastung entlang der zentralen Achsen; geringe Aufenthaltsqualität an der Potsdamer Straße; gestalterische Aufwertung durch Baumbestand entlang der Straße sorgt für etwas Verschattung im Sommer; deutliche Barrierewirkung der Hochgleise an der Bülowstraße, unter der Hochbahn entsteht ein Angstraum insbesondere bei Dunkelheit; LSD am Eingangstor des Teilzentrums prägend, jedoch perspektivische städtebauliche Umgestaltung des Bereichs; insgesamt überwiegend ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Verhältnisse

Markante Entwicklungen seit 2015



Ansiedelung von Edeka als prägender Magnetbetrieb

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Entwicklungspotenzial im Bereich der Angebotsqualität; perspektivische städtebauliche Aufwertung im Bereich des LSD; Verbesserung Aufenthaltsqualität; weitere Entwicklung im Rahmen der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Potsdamer Straße“

Der in Schöneberg Nord gelegene südliche Abschnitt des Ortsteilzentrums stellt eine Ergänzungslage zur eigentlichen Hauptlage in Berlin Mitte dar; Zentrum übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnquartiere; Einzelhandelsstruktur überwiegend von einfacher Angebotsqualität geprägt; geminderte Aufenthaltsqualität durch hohe Verkehrsbelastung und eher ungünstige bioklimatische Verhältnisse; das Zentrum steht vor der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ für die Gebietskulisse wird aktuell ein ISEK erstellt, in dem sektorale Handlungsschwerpunkte identifiziert, umsetzungsorientierte Maßnahmen entwickelt und lokale Akteure aktiviert werden.

Abgrenzungsempfehlung

Die bestehende Zentrenabgrenzung stellt sich als sachgerecht dar und wird unverändert fortgeschrieben.

Entwicklungsempfehlungen

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich sachgerecht dar und wird daher unverändert fortgeschrieben
- Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums in enger Kooperation mit dem Nachbarbezirk Mitte von Berlin
- Weitere Entwicklung in enger Abstimmung mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Potsdamer Straße“
- Verbesserung Aufenthaltsqualität durch Gestaltung der öffentlichen Räume und Reduktion von Angsträumen
- Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)
- Verbesserung der gestalterischen Qualität insb. im Eingangsbereich (LSD)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nördlicher Teilbereich: Nahversorgungsfunktion für den Prognoseraum Friedenau
Südlicher Teilbereich (Übergangsbereich zum HZ Schlossstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf): Versorgungsfunktion für den Prognoseraum Friedenau und angrenz. Prognoserräume in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf

Städtebauliche Besonderheiten

Lineare Struktur, verkehrsdominierte Hauptachse

Orientierungswert zur Flächenausstattung
gem. StEP Zentren 2040

ca. ab 5.000 - 10.000 m²

Administrative Grenzen

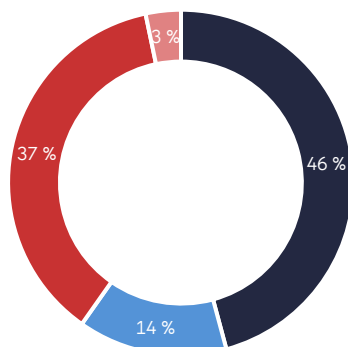
Funktion

Betriebsgrößenstruktur in m²

Zentren- und Standortabgrenzungen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



■ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 ■ sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
 ■ zentrenrelevante Sortimente
 ■ nicht zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur

2015



2025

Anzahl der Betriebe	144	-16 %	121
Gesamtverkaufsfläche in m ²	20.880	-25 %	15.700
Anzahl der Leerstände	-	-	26
Leerstandsquote	-	-	17,7 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	171

Magnetbetriebe

Rewe, Netto, LPG-Biomarkt; Bio Company, Schloss-Straßen-Center

Einzelhandelsstruktur ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021)*

Betriebe: 513

GVKF in m²: 144.300

Exemplarische städtebauliche Situation



OTZ RHEINSTRASSE/BUNDESALLEE

Räumliche Integration



Lineares Zentrum entlang Rheinstraße und Bundesallee; insbesondere im südlichen Bereich (funktionale) Fortsetzung des Hauptzentrums Schlosszentrum (Walter-Schreiber-Platz, Schlossstraßen-Center); weitläufige Ausdehnung mit 1 km, im nördlichen Bereich kein Zusammenhang mit dem Hauptzentrum; Einzelhandel im Norden überwiegend als Funktionsunterlagerung

Mobilität



Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch S-Bahnanschluss Rathaus Steglitz, Feuerbachstraße, Friedenau, U-Bahnbindung Walter-Schreiber-Platz (U9), zahlreiche Bushaltestellen in Straßenverlauf; starke Verkehrsbelastung entlang der Rheinstraße mit Trennwirkung, 1-2-spurig teilweise mit Bus-/Fahrradspur, Bundesstraße 2-spurig; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend, in Parkhäusern (z.B. Walter-Schreiber-Platz) und auf Betreiberflächen (z.B. Rewe) gegeben; wenig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, teilweise betreiberbezogen vorhanden, ansonsten häufig Straßengeländer als Abstellmöglichkeiten für Fahrräder genutzt; überwiegend breite, großzügige Gehwegbreite

Versorgungsfunktion



Hinsichtlich des Angebotes periodischer Bedarf im Vordergrund, ergänzt um kleinteilige Fachgeschäfte; nördlicher Bereich weist nur einen geringen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem südlichen Bereich auf; Wochenmarkt am Rathaus Friedenau ergänzt das Angebot; nördlicher Teilbereich – Nahversorgungsfunktion für den Prognoseraum Friedenau; südlicher Teilbereich – Versorgungsfunktion für den Prognoseraum Friedenau und angrenzende Prognoserräume des Bezirks Steglitz-Zehlendorf

Einzelhandelsbesatz



Dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit hoher Passantenfrequenz im Süden und Prägung durch filialisierten Einzelhandel und Einkaufszentrum (Schloss-Straßen-Center) sowie teilweise höherwertigen, kleinteiligen Fachgeschäften; Fachmarktstrukturen entlang der Rheinstraße; auslaufende Einzelhandelsdichte im Bereich der Bundesallee; südliche Rheinstraße mit dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz; nördliche Rheinstraße/Hauptstraße mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Fachgeschäften und Gastronomie; im Verlauf der Rheinstraße teilweise erhöhte Konzentration von Leerständen; teilweise Defizit hinsichtlich Modernität und Warenpräsentation; Breslauer Platz mit Wochenmarktnutzung

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsschwerpunkt im Sortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogeriewaren ergänzend im Süden weitere Fachmärkte (u. a. Fachmarkt Smyths), im Verlauf der Rheinstraße Fachgeschäfte mit Hauptsortimenten in sämtlichen Bedarfsebenen und gemischter Angebotsqualität, im Süden klarer Magnet Schloss-Straßen-Center, in der Bundesallee Budni-Drogeriefachmarkt und im Verlauf der Rheinstraße REWE, Biomärkte sowie Netto

Zentrenergänzende Funktionen



Vielfältige zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des Zentralen Versorgungsbereiches verortet; breiter Angebotsmix; Schwerpunkt von einzelhandelsnahen Dienstleistungen, medizinischen und gastronomischen Angeboten sowie öffentlichen Einrichtungen (Rathaus); in unmittelbarer Nähe Gemeindehaus und Kirche; östlich in unmittelbarer Nähe Grundschule

Städtebauliche Struktur



Zentrum relativ weitläufig; Eingangssituation zum zentralen Versorgungsbereich an der Bundesallee und nördliche Rheinstraße teilweise nicht eindeutig sichtbar; Unterschiedliche Prägungen innerhalb des Zentrums, südlicher Pol funktional zum Hauptzentrum Schlossstraße gehörig, im Verlauf der Rheinstraße zunehmend Charakter eines Versorgungszentrums mit Schwerpunkt Nahversorgung für Friedenau, überwiegend 4-5 geschossige Bebauung, teilweise überprägte Erdgeschosse bei Gründerzeitbebauung; Rheinstraße/Roennebergstraße ein eingeschossiges Gebäude als mindergenutzte Fläche; Identifikationspunkte: Walter-Schreiber-Platz, Breslauer Platz, Rathaus Friedenau, Kaisereiche

Aufenthaltsqualität/Klima



Breslauer Platz mit hohem Gastronomieanteil mit Freisitz, Sitzbänken, Trinkbrunnen vorhanden, jedoch insgesamt auch hoher Versiegelungsgrad und Verkehrsbelastung durch die Rheinstraße/Hauptstraße; entlang der Bundesallee weitestgehend zeitgemäße Gestaltung und Aufenthaltsbereiche teilw. in Kombination mit Gastronomie; überwiegend ungünstige bis sehr ungünstige bioklimatische Bedingungen für Verkehrs- und Siedlungsflächen

Markante Entwicklungen seit 2015



Rückläufige Anzahl an Einzelhandelsbetrieben insb. entlang der Rheinstraße durch Schließung von Fachgeschäften, dort teilweise verstärkte Leerstandskonzentration, deutlicher rückläufige Verkaufsfläche insb. bedingt durch eine Schließung des Primark, Zwischennutzung durch bspw. kulturelle Angebote.

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Das Zentrum weist unterschiedliche Strukturen auf, der untere Bereich wird funktional dem Hauptzentrum Schlossstraße zugeordnet und soll einen Angebotsschwerpunkt in sämtlichen Bedarfsgruppen aufweisen, in dem Zusammenhang bieten die ehemaligen Primark-Flächen ein Potenzial zur Angebotsstärkung. Die weiteren Bereiche entlang Rheinstraße/Hauptstraße sowie der Bundesallee werden weiterhin als Ortsteilzentrum ausgewiesen und sollen hinsichtlich des Angebotes v. a. mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gestärkt werden.

Gesamtbewertung



Der Standortbereich ist innerhalb seiner bisherigen Abgrenzung heterogen geprägt, insbesondere der südliche Pol rund um den Walter-Schreiber-Platz ist städtebaulich-funktional dem Hauptzentrum Schlossstraße zuzuordnen. Der nördliche Bereich weist überwiegend Versorgungsfunktionen für Friedenau auf, dort deutlicher Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit ergänzendem Angebot der Fachgeschäfte. Insgesamt hohe Verkehrsbelastung und geringe Aufenthaltsqualität durch eine direkte Lage an der verkehrsbelasteten Rheinstraße/Hauptstraße, dadurch eher ungünstige bioklimatische Bedingungen.

Abgrenzungsempfehlung

Fortschreibung des nördlichen Teilbereichs als Ortsteilzentrum Rheinstraße/Bundesallee (siehe nachfolgende Tabelle); aufgrund des engen funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs Eingliederung des südlichen Teilbereichs in das angrenzende Hauptzentrum Schlossstraße im Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf (siehe nachfolgende Tabelle); im Bereich der Bundesallee wird das Ortsteilzentrum im Bereich der Stubenrauchstraße nach Norden hin eingekürzt, die nördlichen Bereiche weisen nur eine geringe Prägung durch Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen auf.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

OTZ RHEINSTRASSE/BUNDESALLEE - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe

106

Gesamtverkaufsfläche in m²

10.000

Anzahl der Leerstände

18

Leerstandsquote

14,6 %

Zentrenergänzende Funktionen

157

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Ortsteilzentrum Rheinstraße/Bundesallee
- Sicherung und weitere Stärkung des Einzelhandelsangebotes, insb. des Nahversorgungsangebotes als wichtiger Frequenzbringer für das Ortsteilzentrum
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen als ebenfalls wichtige Frequenzbringer für das OTZ
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

HZ SCHLOSSSTRAßE - NEUE ABGRENZUNG



Einzelhandelsstruktur

2025

Anzahl der Betriebe

15

Gesamtverkaufsfläche in m²

5.600

Anzahl der Leerstände

8

Leerstandsquote

35 %

Zentrenergänzende Funktionen

9

Betriebe ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021*)

388

GVKF in m² ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021*)

132.900

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Teil des Hauptzentrums Schlossstraße im Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf
- Sicherung und weitere Stärkung des Einzelhandelsangebotes in enger Abstimmung mit dem Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf
- Reduzierung und Nachnutzung der leerstehenden Geschäftseinheiten
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handelsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: ZEHK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2025; * Bestandsdaten: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

NVZ BAYERISCHER PLATZ/GRUNEWALDSTRAÙE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche
Städtebauliche Besonderheiten	Bezirksübergreifendes Zentrum
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	Bis 5.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	2015	→	2025
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren - sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - zentrenrelevante Sortimente	Anzahl der Betriebe	32	-10%	29
	Gesamtverkaufsfläche in m²	1.750	+20 %	2.100
	Anzahl der Leerstände	-	-	4
	Leerstandsquote	-	-	12,1 %
	Zentrenergänzende Funktionen	-	-	44

Magnetbetriebe	Einzelhandelsstruktur ZVB Bezirksübergreifend (Stand 2021)*	
Edeka, Bio Company (beide Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) und Rossmann	Betriebe: 46	GVKF in m²: 3.300

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; * Bestandsdaten: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021 (SenStadt); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

NVZ BAYERISCHER PLATZ/GRUNEWALDSTRAÙE

Räumliche Integration



Zentrale Lage an der Bezirksgrenze zwischen Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf; Lage zwischen dem Rathaus Schöneberg und dem Zentrumsbereichskern City-West; Umfeld geprägt durch Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen; Einzelhandel überwiegend als Funktionsunterlagerung in Blockrandbebauung; Ausdehnung rund um Bayerischer Platz sowie entlang Grunewaldstraße

Mobilität



Optimale ÖPNV-Anbindung durch U-Bahnstation Bayerischer Platz (U4, U7) sowie Bushaltestellen entlang der Grunewaldstraße; Grunewaldstraße als wichtige Verkehrsachse bislang vierspurig, mit einem mittigen Grünstreifen und einer Radfahrspur; mittlerweile Umbau der Grunewaldstraße zu fahrradfreundlicher Straße mit Liederzonen abgeschlossen; Gehwege mit angemessener Breite; Parksituation angespannt; vereinzelt Parkplätze im rückwärtigen Bereich von Lebensmittelmärkten sowie straßenbegleitendes Parken; Fahrradbügel an U-Bahnstation und zusätzliche betreiberbezogene Abstellmöglichkeiten

Versorgungsfunktion



Funktion als Nahversorgungszentrum; Grundversorgungsorientierung mit wohnortnaher Versorgung; Versorgungsfunktion insb. für das Bayerische Viertel sowie den Güntzelkiez

Einzelhandelsbesatz



Einzelhandel mit linearem Verlauf entlang der Grunewaldstraße sowie rund um den Bayerischen Platz; vielfältiges Angebot mit Fokus auf Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogeriewaren und Apotheken; kleinteilige Verkaufsstellen, wenige Magnetbetriebe, insb. Rossmann; Ergänzung durch zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte teilweise hochwertigem Angebot

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Kleinteilige Betriebe mit klarer Ausrichtung auf Nahversorgung; breite Streuung der Betriebsgrößen, innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vorwiegend kleinteiliger Besatz; Warenpräsentation gemischt, von hochwertigen Fachgeschäften bis zur unattraktiven Warenpräsentation; hoher Anteil an Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des zentralen Versorgungsbereiches verortet; vielfältige gastronomische Angebote insbesondere am Bayerischen Platz; Angebot von medizinischen Dienstleistungen wie Arztpraxen und Apotheken, einzelhandelsnahe Dienstleistungen im gesamten zentralen Versorgungsbereich

Städtebauliche Struktur



Ausdehnung entlang der Grunewaldstraße sowie um den Bayerischen Platz, gewisse Knochenstruktur durch Verortung Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte; unterschiedliche Gebäudehöhen mit Wechsel von Gründerzeitbebauung, Hochpunkte (10-Geschossig) und eingeschossige Bebauung; Barrierewirkung der Grunewaldstraße durch mittig erhöhten Grünstreifen; Bayerischer Platz als attraktiver Identifikationspunkt des Zentrums

Aufenthaltsqualität/Klima



Begrenzte Aufenthaltsqualität entlang der Grunewaldstraße durch Verkehrsdichte; Bayerischer Platz als zentraler Identifikationspunkt mit hoher gestalterischer und Aufenthaltsqualität; Parkanlage am Bayerischen Platz gepflegt mit altem Baumbestand, Sitzmöglichkeiten und Wasserelementen; Freisitze der Gastronomie prägen das Bild der Randbereiche des Platzes; Dominanz der U-Bahnstation als städtebauliches Element im Zentrum; weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Verhältnisse der Verkehrs- und Siedlungsflächen

Markante Entwicklungen seit 2015



Kleinteilige Veränderungen

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Innerhalb des Zentrums sind keine größeren Entwicklungsflächen vorhanden, Stärkung und Sicherung der vorhandenen Strukturen und Stärkung des Bereichs rund um den Bayerischen Platz als Raum für Fachgeschäfte und Gastronomie

Bezirksübergreifendes Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für das Bayerische Viertel sowie den Güntzelkiez, überwiegend kleinteilige Angebotsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben; besondere Qualität durch zentrale Platzsituation am Bayerischen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität jedoch weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Verhältnisse der Verkehrs- und Siedlungsflächen

Abgrenzungsempfehlung

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich sachgerecht dar und wird daher unverändert fortgeschrieben

Entwicklungsempfehlungen

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich sachgerecht dar und wird daher unverändert fortgeschrieben
- Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums in enger Abstimmung mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
- Sicherung der Magnetbetriebe und der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften, weitere Profilierung des Bayerischen Platzes als Gastronomieschwerpunkt
- Erhalt und Pflege des Bayerischen Platzes als zentraler Identifikationspunkt
- Weitere Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung der öffentlichen Räume und der Verkehrsflächen
- Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

NVZ MAAßENSTRAßE/NOLLENDORFPLATZ

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Versorgungsbedeutung für den Nollendorfkiez, das Lützowviertel sowie Akazienkiez

Städtebauliche Besonderheiten

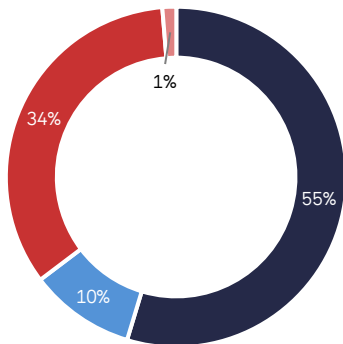
Lage zwischen zwei Platzsituationen; Identifikationspunkt Nollendorfsplatz

Orientierungswert zur Flächenausstattung
gem. StEP Zentren 2040

Bis 5.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur

2015

→

2025

Anzahl der Betriebe	36	-14%	31
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.860	+8%	3.100
Anzahl der Leerstände	-	-	8
Leerstandsquote	-	-	20,5 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	56

Magnetbetriebe

Go Asia, Edeka

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

NVZ MAAßENSTRAßE/NOLLENDORFPLATZ

Räumliche Integration



Zentrumsbereich zwischen Nollendorfplatz und Winterfeldplatz; linearer Verlauf mit teils deutlicher Prägung durch Gastronomie; Einzelhandel vorwiegend als Funktionsunterlagerung; Zentrum mündet im Süden auf den Winterfeldplatz, der als Wochenmarkstandort genutzt wird

Mobilität



Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch U-Bahnknotenpunkt Nollendorfplatz (U1, U2, U3, U4) sowie mehrere Bushaltestellen u.a. am Nollendorfplatz und Winterfeldplatz; Car-Sharing Point am Nollendorfplatz; Lage an zentraler Verkehrsachse Bülowstraße/Kleiststraße mit Busspur und Fahrradstreifen; Maaßenstraße abschnittsweise verkehrsberuhigt, der Versuch Fahrbahn zu Fußgänger- und Aufenthaltsbereichen umzuwidmen jedoch wenig gelungen; Fahrradabstellmöglichkeiten durch Fahrradbügel, teilweise betreiberseitige Angebote; teilweise straßenbegleitende Parkmöglichkeiten, Parkhaus (Tiefgarage Edeka); Parkplätze direkt am Nollendorfplatz

Versorgungsfunktion



Ausrichtung auf die Nahversorgung für den Nollendorfkiez und das Lützowviertel; Nahversorgung hauptsächlich durch Lebensmittelmärkte dargestellt (Edeka und Go Asia); unterschiedliche Angebotsschwerpunkte: Ausrichtung auf Nahversorgung und ergänzenden Bedarf, teilweise deutlich darüber hinausgehendes Angebot durch Fachgeschäfte mit teilweise hochwertigem Angebot, darüber hinaus spezialisiertes Angebot für den „Regenbogenkiez“; Wochenmarkt am Winterfeldplatz als zentrales Versorgungsangebot

Einzelhandelsbesatz



Einzelhandel überwiegend kleinteilig, Edeka am Nollendorfplatz als einziger großflächiger Betrieb, fungiert als zentraler Anker; Fachgeschäfte mit teilweise hochwertigem und spezialisiertem Angebot als Funktionsunterlagerung gründerzeitlicher Bebauung

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Sortimentsfokus im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Edeka, Go Asia, weitere kleinteilige Betriebe); differenzierter Angebotsmix von hochwertig bis einfach, teilweise szenenspezifische Fachgeschäfte; von qualitätvollen, inhabergeführten Fachgeschäften bis zu Betrieben mit auffälliger Werbung und Bestuhlung aus Plastik (vermehrt im Norden)

Zentrenergänzende Funktionen



Vielfältige zentrenergänzende Nutzungen in allen Lagen des zentralen Versorgungsbereichs verortet; Schwerpunkt auf Gastronomie (teilweise mit Freisitz); Ausgeviertel; das Metropol als kulturelles Angebot; weitere zentrenergänzende Funktionen: Sparkasse; St. Matthiaskirche

Städtebauliche Struktur



Lage zwischen zwei Platzsituationen, Nollendorfplatz und Winterfeldplatz; straßenbegleitende Einzelhandelsnutzung, durchmischt mit Wohnnutzung; Identifikationspunkte sind Nollendorfplatz und U-Bahnstation und St. Matthias-Kirche; gründerzeitliche Bebauung in den Nebenstraßen; untergenutztes Grundstück neben Schauspielhaus Metropol; Winterfeldplatz als zentrale Platzsituation für Wochenmärkte oder sonstige Märkte (dadurch außerhalb der Marktnutzungszeiten sehr weitläufig und durch Versiegelung geprägt), teilweise Nachkriegsbebauung welche sich negativ von der Umgebung abhebt, Baumbepflanzung am Rand des Platzes

Aufenthaltsqualität/Klima



Heterogenes Erscheinungsbild zwischen attraktiven und weniger attraktiven Bereichen; Nollendorfplatz durch Verkehr und ÖPNV (U-Bahn) stark belastet, als zentraler Verkehrsknotenpunkt wenig Aufenthaltsqualität; im Parkbereich sorgt Baumbestand für Verschattung; Maaßenstraße im Süden mit hoher Aufenthaltsqualität, im Norden mit geringer Qualität, Maßnahmen zur Aufenthaltsqualitätsverbesserung durch Steinwürfel oder unattraktive Stadtmöblierung wirkt im Norden improvisiert; Kiezcharakter durch Gründerzeitbebauung in Nebenanlagen erhalten („Regenbogenkiez“); gemischte Anbieterstruktur mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie; überwiegend ungünstige bioklimatische Verhältnisse

Markante Entwicklungen seit 2015



Umstrukturierung Kaisers Umwandlung zu Edeka; Ergänzung durch Go Asia



Aufenthaltsqualität im nördlichen Bereich verbessern; Inwertsetzung der Fläche neben dem Metropol

Gesamtbewertung

Nahversorgungszentrum insbesondere entlang der Maaßenstraße als kompakter funktionierender Einzelhandelsstandort mit gastronomischem Schwerpunkt; unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten in den verschiedenen Teilbereichen; abflachende Angebotsqualität im nördlichen Bereich und hohe Verkehrsbelastung

Abgrenzungsempfehlung

Fortschreibung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich als sachgerecht dar und wird unverändert fortgeschrieben.

Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums
- Sicherung des Lebensmittelmarktes als zentralen Anker (Edeka)
- Weiterentwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere im nördlichen Bereich
- Stärkung des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen, in dem Zusammenhang Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Wochenmarktes und der weiteren Märkte auf dem Winterfeldplatz als zusätzlicher Frequenzbringer
- Stärkung der funktionalen Verbindung zwischen Nollendorfplatz und Winterfeldplatz
- Umnutzung von untergenutzten Flächen (Entwicklungsfläche neben Metropol)
- Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

EHEMALIGES NVZ MARIENFELDER ALLEE

Räumliche Analyse

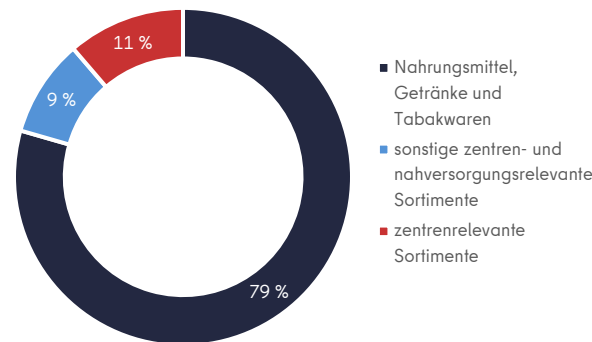
Versorgungsbereich Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete

Städtebauliche Besonderheiten Lineare Struktur

Orientierungswert zur Flächenausstattung
gem. StEP Zentren 2040 Bis 5.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	→	2025
Anzahl der Betriebe	19	+14 %	14
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.920	-1 %	1.900
Anzahl der Leerstände	-	-	3
Leerstandsquote	-	-	17,6 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	31

Magnetbetriebe

Edeka, Aima Supermarkt

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHJK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

EHEMALIGES NVZ MARIENFELDER ALLEE

Räumliche Integration



Verlauf entlang der Hauptverkehrsachse Marienfelder Allee, südwestliche Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in der Bezirksregion Marienfelde Nord; integriert in umliegende Wohnbebauung, teilweise Funktionsunterlagerung von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen; direkte Angrenzung von Kitas, Schulen und öffentlichen Nutzungen

Mobilität



Anbindung über den S-Bahnhof Marienfelde (S2) gewährleistet, optimale Erreichbarkeit aus dem gesamten Ortsteil; Bushaltestellen entlang der Marienfelder Allee (z.B. Hranitzkystraße, Beißstraße/Marienfelder Allee, Erinnerungsstätte Marienfelde, Hanielweg) mit folgenden Linien M77, X11, 283, M77, N81; straßenbegleitendes Parken und kleinere Kundenparkplätze vorhanden (u.a. bei Edeka); Fahrradabstellmöglichkeiten punktuell verfügbar, keine separaten Radwege; hohe Verkehrsbelastung entlang der Allee; breite Gehwege; Funktionsbrüche innerhalb des abgegrenzten Bereichs

Versorgungsfunktion



Eindeutige Ausrichtung auf Nahversorgung; Lebensmittelmärkte (u.a. Edeka, ethnischer Supermarkt) übernehmen zentrale Nahversorgungsfunktion; begrenztes Einzugsgebiet, da durch naheliegende Standorte wie Malteser Straße und Hildburghäuser Straße das Einzugsgebiet auf den Nahbereich begrenzt ist; überwiegend auf Nahbereich ausgerichtet

Einzelhandelsbesatz



Strukturprägend sind zwei zentrale Nahversorger im Süden – ein Edeka-Markt (modernisiert) und ethnischer Supermarkt; weiterer Besatz ist kleinteiliger strukturiert (z. B. Fachgeschäfte, Imbisse, Cafés oder Dienstleister); einzelne Betriebe mit teils veralteter Außenwirkung und wenig ansprechender Warenpräsentation; Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz meist einseitig mit teilweise größeren Lücken, zudem fehlende zusammenhängende Funktionsstruktur zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich; geringe Einzelhandelsdichte im Norden des Zentrums

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsmix fokussiert auf Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kleinere Gastronomiebetriebe und Serviceangebote; überwiegend kleinteilige Betriebe; Edeka (> 800m²) und ethnischer Supermarkt (> 400m²) sind die Magnetbetriebe; Bündelung der strukturprägenden Betriebe im Süden des Zentrums

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des Zentralenversorgungsbereiches verortet; breiter Nutzungsmix; gastronomische Angebote punktuell vorhanden teilweise mit Außensitzplätzen; soziale Infrastruktur innerhalb des Standortbereichs oder direkt angrenzend verortet (z.B. Schule, Kita, Stadtbibliothek); Dienstleistungen wie Friseur oder kleinere medizinische Angebote; angrenzend befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen (z.B. Erinnerungsstätte Notaufnahmelager Marienfelde, Stadtbibliothek, Schule), welche zur Besucherfrequenz beitragen.

Städtebauliche Struktur



Linear, bandartige Struktur entlang der Marienfelder Allee; eine teilweise eingeschossige Bebauung führt zu suboptimaler Flächenausnutzung und Funktionsunterbrechungen; durch geringen Zusammenhang der Teilabschnitte wird eine zusammenhängende Auflage verhindert. Durch die Funktionsunterbrechungen kein zusammenhängendes Zentrum, durch die geringe Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus keine hinreichende Erfüllung der Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

Aufenthaltsqualität/Klima



Starke Verkehrsbelastung an Marienfelder Allee; alter attraktiver Baumbestand entlang der Straße, teilweise eingeschossige Bebauung die zum Teil in die Jahre gekommen ist; öffentliche Sitzmöglichkeiten kaum vorhanden, abgesehen von punktueller Außengastronomie; Aufenthaltsqualität insgesamt durch Verkehrsbelastung geprägt; öffentliches WC; überwiegend weniger günstige bioklimatische Bedingungen

Markante Entwicklungen seit 2015



Kleinteilige Veränderungen im Bestand (z.B. Modernisierung Edeka)

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Der Standortbereich weist keinen hinreichenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang auf, um als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden zu können, der südliche Bereich, wo eine dichtere Einzelhandelskonzentration festzustellen ist, dient lediglich der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs, aufgrund der Leistungsfähigkeit von nahegelegenen Einzelhandelsagglomerationen (Hildburghäuser Straße, Malteser Straße) deutlich begrenztes Einzugsgebiet, größere Entwicklungsflächen, die durch eine Entwicklung eine perspektivische Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen würden, sind nicht vorhanden.

Gesamtbewertung



Standortbereich optimal in Wohnbebauung integriert; funktional schwach aufgestellt mit geringer Einzelhandelsdichte und einer Versorgungsfunktion, die sich auf die Versorgung des Nahbereichs beschränkt, keine hinreichende Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Ausweisung des Einzelhandelsschwerpunktes im Süden als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht (vgl. Kapitel 10.4.1)
- Sicherung und Stärkung des Bereiches in seiner Nahversorgungsfunktion
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen des Standortbereichs (bspw. durch Implementierung von weiterem Stadtgrün und Verweilmöglichkeiten, siehe Ende Kapitel 8.2.1)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

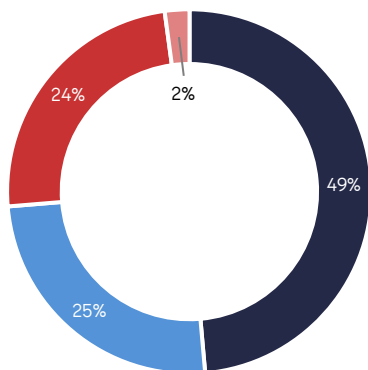
EHEMALIGES NVZ PLATZ DER LUFTBRÜCKE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche Gartenstadt Tempelhof und Bergmannkiez
Städtebauliche Besonderheiten	Lineare Struktur entlang zwei Hauptachsen, Platzgestaltung, Bezirksübergreifendes Zentrum
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	Bis 5.000 m ²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsstruktur

	2015	→	2025
Anzahl der Betriebe	40	-20 %	32
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.400	-33 %	1.600
Anzahl der Leerstände	-	-	23
Leerstandsquote	-	-	41,8 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	41

Magnetbetriebe

Eurogida, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHKK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

EHEMALIGES NVZ PLATZ DER LUFTBRÜCKE

Räumliche Integration



Zentrale Lage im nördlichen Bereich der Gartenstadt Neu-Tempelhof und teilweise im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg; optimal eingebettet in Wohnbebauung; Einzelhandel weitestgehend als Funktionsunterlagerung von gründerzeitlichen Gebäuden; städtebaulich markante Lage an der Schnittstelle von Dudenstraße und Manfred-von-Richthofen Straße; unmittelbare Nähe zum Tempelhofer Feld (ehemaliger Flughafen Tempelhof); Standortbereich mit geringer Ausstrahlungswirkung über die angrenzenden Siedlungsbereiche hinaus

Mobilität



Dudenstraße zweispurig, Tempelhofer Damm vierspurig mit mittigem Grünstreifen, hohe Verkehrsbelastung; Manfred-von-Richthofen-Straße als Nebenstraße und verkehrsberuhigter Bereich; Dudenstraße mit deutlicher Barrierewirkung; begrenzte aber vorhandene Parkmöglichkeiten entlang beider Hauptachsen, ebenso Parkplatz am Platz der Luftbrücke (perspektivisch Wegfall), sowie Kaiserkorso, straßenbegleitendes Parken; gute fußläufige Erreichbarkeit im Nahbereich; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch direkte Anbindung an die U-Bahnlinie U6 (Station Platz der Luftbrücke) sowie mehrere Bushaltestellen (Kaiserkorso, Bayernring und Platz der Luftbrücke) mit den Buslinien 248, 065, M43, N42; Fahrradabstellmöglichkeiten durch Fahrradbügel gegeben, teilweise betreiberbezogen vorhanden, Fahrradstreifen am Tempelhofer Damm sowie an der Dudenstraße vorhanden

Versorgungsfunktion



Überwiegend Nahversorgungsfunktionen im kurzfristigen Bedarfsbereich (Rossmann, ethnischer Supermarkt, kleinteilige Betriebe); dient primär der wohnortnahen Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche Gartenstadt Neu-Tempelhof und Bergmannkiez; kein strukturprägender Lebensmittelmarkt im Standortbereich vorhanden; Rewe und Penny befinden sich außerhalb der bisherigen Abgrenzung und zu weit entfernt um Kopplungseffekte auszulösen; hoher Leerstandbesatz und deutliche Funktionsverluste zu erkennen (zahlreiche ehemals inhabergeführte Fachgeschäfte marktabgänglich)

Einzelhandelsbesatz



Überwiegend entlang der Manfred-von-Richthofen Straße und abschnittsweise entlang der Dudenstraße; stark kleinteilige Struktur mit überwiegend inhabergeführten Betrieben; eine Reihe von teilweise hochwertigen Spezialgeschäften an der Hauptlage (Manfred-von-Richthofen Straße) hier jedoch deutlicher Rückgang erkennbar, teilweise Ersatz durch einfache Imbisse, Dienstleistungen minderer Qualität und sichtbarer Leerstandproblematik; die Dudenstraße mit einfacherer Anbieterstruktur, kaum Einzelhandelsfunktion an der nördlichen Straßenseite der Dudenstraße; insgesamt erhöhter Leerstandbesatz im gesamten Standortbereich

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Differenzierter Angebotsmix mit Schwerpunkt im Bereich Gesundheit, Lebensmittel und Gastronomie; Rossmann als einziger größerer Filialist; Bioladen mit ergänzendem gastronomischem Angebot (Mittagsangebot); Bäckereien, Betriebe teilweise alt eingesessen; Eurogida als einziger Fachmarkt im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Wirkung jedoch kaum über den Nahbereich hinaus

Zentrenergänzende Funktionen



Vielfältige zentrenergänzende Nutzungen entlang der Dudenstraße und der Manfred-von-Richthofen-Straße; Dienstleistungsangebote geprägt durch Bankfiliale, Arztpraxen, Bibliothek; gastronomische Angebote mit Schwerpunkt auf Café- und Imbissnutzung; angrenzendes Oberstufenzentrum und Schule mit belebender Wirkung

Städtebauliche Struktur



Lineare Struktur mit klarer Orientierung entlang der Dudenstraße und Manfred-von-Richthofen-Straße; städtebauliche Barriere durch starkfrequentierte Dudenstraße mit Trennwirkung innerhalb des Standortbereichs; Eingangssituation zum Zentrum teilweise nicht eindeutig sichtbar; Identifikationspunkt: Platz an der Luftbrücke

Aufenthaltsqualität/Klima



Geprägt durch eine Mischung aus Gründerzeit- und Nachkriegsbebauung; Manfred-von-Richthofen-Straße mit altem Baumbestand, dadurch bessere Aufenthaltsqualität und gute Beschattung; geringe Aufenthaltsqualität an der Dudenstraße durch hohe Verkehrsbelastung und die Breite der Straße, Barrierewirkung innerhalb des Standortbereichs; Eingangssituation zum zentralen Versorgungsbereich teilweise nicht eindeutig sichtbar; geringe attraktive Platzsituation; Parkplatzsituation unattraktiv; überwiegend ungünstige bioklimatische Bedingungen



Rückgang des kleinteiligen Besatzes; anhaltende Leerstandstendenz

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)

Städtebauliche Aufwertung des Platzes der Luftbrücke und damit einhergehend Wegfall der Parkplätze am Platz der Luftbrücke, Standortbereich erfüllt nicht hinreichend die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, Entwicklungsflächen die eine perspektivische Qualifizierung des Bereichs als zentraler Versorgungsbereich ermöglichen, sind nicht erkennbar.

Gesamtbewertung

Standortbereich verfügt über eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur, die jedoch kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt; Identifikationspunkt im Quartier durch vielfältiges und ausgewogenes Angebot; kaum Magnetbetriebe; keine hinreichende Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich (Fehlen eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkend).

Entwicklungsempfehlungen

- Keine weitere Fortschreibung des Standortbereichs als Nahversorgungszentrum
- Ausweisung des Einzelhandelsschwerpunktes im Süden als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht (vgl. Kapitel 10.4.1)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, bioklimatische Aufwertung und Anpassung des Platzes der Luftbrücke
- Initiierung und Etablierung eines Leerstandsmanagements

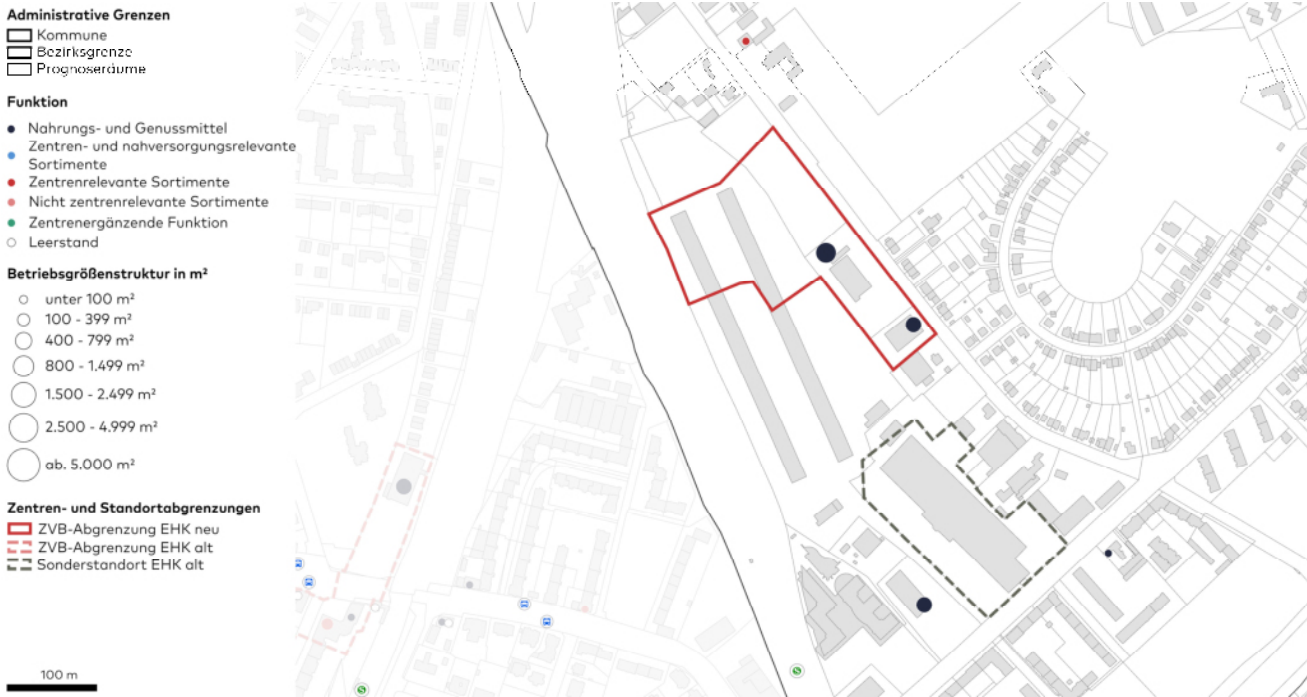
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2022 wurde ein weiterer Standortbereich identifiziert, der aufgrund vorhandener Planungen perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt. Da die Planungen noch nicht umgesetzt wurden, ist eine Einschätzung der einzelnen Aspekte in Form einer Ampel-Bewertung, wie sie in den anderen Steckbriefen vorgenommen wurde nicht sinnvoll möglich.

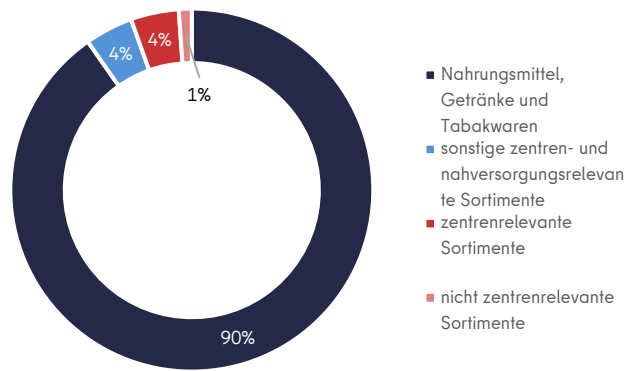
PERSPEKTIVISCHES NVZ MARIENHÖFE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Versorgungsfunktion für die südwestlichen Siedlungsbereiche in Tempelhof, nordwestlichen Bereiche von Mariendorf und Südende
Städtebauliche Besonderheiten	ehemaliger Güterbahnhof, Entwicklung eines neuen Quartiers
Orientierungswert zur Flächenausstattung gem. StEP Zentren 2040	Bis 5.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	➔	2025
Anzahl der Betriebe	3	-33 %	2
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.600	+6 %	1.700
Anzahl der Leerstände	-	-	-
Leerstandsquote	-	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	-	-	-

Magnetbetriebe

Aldi, Getränke Hoffmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHKK Tempelhof-Schöneberg von Berlin 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

PERSPEKTIVISCHES NVZ MARIENHÖFE

Räumliche Integration

Randlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in der Bezirksregion Tempelhof zwischen Röblingstraße und Bahntrasse der Dresdner Bahn; ehemaliges Güterbahnhofsgeländes Mariendorf; Entwicklung zum gemischtem Stadtquartier, welches Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und soziale Einrichtungen umfasst; aktuell Einzelhandel lediglich geprägt durch Aldi und einen Getränkemarkt an der Röblingstraße, deutliche Veränderungen im Rahmen der Quartiersentwicklung zu erwarten

Mobilität

Erreichbar über Röblingstraße und Attilastraße, erhöhte Verkehrsbelastung; straßenbegleitendes Parken entlang der Röblingstraße möglich mit vergleichsweise schmalen Gehwegen im guten Zustand, großzügige Kundenparkplätze; fehlender separater Radweg, Fahrradabstellmöglichkeiten nur betreiberbezogen; umfangreiche Verbesserung der Radinfrastruktur und Verbindung zur S-Bahnhaltestelle Attilastraße durch Quartiersentwicklung zu erwarten, gute ÖPNV-Anbindung über S-Bahnstation Attilastraße und die Bus-Haltestelle Friedhof und Röblingstraße

Versorgungsfunktion

Aktuell überwiegend gewerblich genutzt; Nahversorgungsfunktion durch einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt, perspektivisch Versorgungsfunktionen für die südwestlichen Siedlungsbereiche in Tempelhof, nordwestlichen Bereiche von Mariendorf und Südende

Einzelhandelsbesatz

Aktuell Prägung durch Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; standardisierte Angebotsqualität; niedrige Einzelhandelsdichte; aktuell nur vereinzelter Einzelhandelsbesatz an der Röblingstraße, perspektivisch deutliche Aufwertung des Angebotes durch geplante Quartiers- und Einzelhandelsentwicklung (u. a. Ansiedlung Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Biomarkt und kleinteilige Strukturen).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Durch Prägung durch zwei Nahversorgungsbetriebe liegt der Schwerpunkt im Bereich der Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, deutliche Aufwertung und Diversifizierung im Rahmen der Quartiersentwicklung geplant

Zentrenergänzende Funktionen

Geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen; vereinzelte Betriebe (Autowerkstatt, Reinigungsdienst); deutliche Zunahme von zentrenergänzenden Funktionen durch Quartiersentwicklung zu erwarten

Städtebauliche Struktur

Aktuell stark funktional geprägtes Zentrum; geringe Aufenthaltsqualität durch Zweckbauten und Brachfläche, deutliche Aufwertung u. a. durch Entstehen einer Platzsituation im Rahmen der Quartiersentwicklung zu erwarten

Aufenthaltsqualität/Klima

Fehlen von Identifikationspunkten; Baumbesatz entlang Röblingstraße; bislang keine Grünflächen, Aufenthaltsbereiche oder Möblierung; umgebende Wohnbebauung entlang der Röblingstraße überwiegend geprägt durch freistehende Doppelhäuser/Einfamilienhäuser, suburbaner Charakter; deutliche Veränderungen durch Quartiersentwicklung und der daraus folgenden Verdichtung durch mehrgeschossigen Wohnungsbau zu erwarten; eher ungünstige bioklimatische Bedingungen

Markante Entwicklungen seit 2015

Markterweiterung Aldi Markt, Marktabgang eines Fressnapf Zoofachmarktes, Übernahme der Verkaufsfläche weitgehend durch Getränkemarkt; Beräumung der Fläche des geplanten Quartiers, Rückbau des angrenzenden Hellweg-Baumarktes

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)

Entwicklung zu gemischtem Quartier mit hohem Wohn- und Gewerbeanteil, Gastronomie, Büroflächen und Ausbildungsstätte mit betrieblichem Wohnen, im Bereich des Einzelhandels u. a. Ansiedlung eines Supermarktes, eines Drogeriefachmarktes, eines Biomarktes sowie ergänzende Angebote geplant, mit der Umsetzung der Angebote werden perspektivisch die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Gesamtbewertung

Der Standortbereich ist aktuell lediglich durch die Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße (Aldi, Getränkemarkt) geprägt und weist damit eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich auf; geringe Aufenthaltsqualität; durch die geplante Quartiersentwicklung und die projektierten Einzelhandelsstrukturen (u. a. Supermarkt, Drogeriefachmarkt, Biomarkt, weitere kleinteilige Strukturen aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen) perspektivische Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche und deutliche städtebauliche Aufwertung, perspektivische Versorgungsfunktion mit deutlichem Fokus auf Nahversorgung für die südwestlichen Bereiche von Tempelhof sowie Südende; gute MIV-Anbindung und Anbindung an den ÖPNV durch den S-Bahnhof Attilastraße

Abgrenzungsempfehlung

Die Abgrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches stellt sich als sachgerecht dar und wird unverändert fortgeschrieben.

Entwicklungsempfehlungen

- Realisierung eines vollumfänglichen Nahversorgungsangebotes
- Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße. In dem Zusammenhang ist besonders eine städtebauliche Aufwertung vorzunehmen. Dabei gilt es auch die Funktionsbeziehung zu den geplanten Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz Nord zu stärken (bspw. Wegeverbindung, Aufenthaltsqualität).
- Entwicklung von zentrenergänzenden Funktionen im Bereich des geplanten Quartiersplatz Nord, dies umfasst u. a. Dienstleistungen, gastronomische Angebote, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie weitere gewerbliche Nutzungen.
- Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen (siehe Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 8.2.1)
- Stärkung der Verbindungsachse zwischen dem S-Bahnhof Attilastraße sowie dem potenziellen Nahversorgungszentrum.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Anpassung an klimatische Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Die vorangegangene Analyse der Zentren des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zeigt für alle Zentren einen mindestens mittleren Handlungsbedarf für das Feld Aufenthaltsqualität/Klima (vgl. Kapitel 8.2.1). Einige Zentren weisen sogar einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf auf. Damit kommt dem Thema Aufenthaltsqualität sowie Klima eine besondere Bedeutung für zukünftige Entwicklungsempfehlungen zu, ist die Aufenthaltsqualität in den zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg doch ein entscheidender Faktor für die Attraktivität des Einzelhandels, die Belebung des öffentlichen Raums sowie die Lebensqualität der Bevölkerung. Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzetage, Trockenperioden und Starkregenereignisse gewinnen Maßnahmen zur Klimaanpassung stark an Bedeutung.

Eine klimaresiliente Gestaltung des öffentlichen Raums sollte dabei Hand in Hand mit gestalterischen und funktionalen Aufwertungen gehen. Die folgende Bündelung von Handlungsempfehlungen zielt auf eine ganzheitliche Transformation städtischer Räume im Sinne einer lebendigen, klimaangepassten und sozial inklusiven Stadtentwicklung.

Ein zentraler Ansatz ist die stärkere Begrünung der Versorgungsbereiche – sowohl dauerhaft als auch temporär. Neben dem Ausbau klassischer Grünflächen sollten vermehrt innovative Formate wie Pop-Up-Oasen, mobile Pflanzbeete oder Tiny Forests (Mikrowälder auf kleiner Fläche) zum Einsatz kommen, um kurzfristig spürbare Effekte zu erzielen. Die Fassaden- und Dachbegrünung privater wie öffentlicher Gebäude sollte durch gezielte Förderprogramme und Beratung intensiviert werden, ebenso wie die Begrünung von Fahrgastunterständen, die neben mikroklimatischen Vorteilen auch gestalterische Impulse setzen kann. Mikro-Hubs mit dem gezielten Einsatz elektrischer Fahrzeuge können zusätzliche klimafreundliche Impulse im Rahmen der Mobilität und im Sinne einer Stadt der kurzen Wege erzeugen.

Darüber hinaus ist die Schaffung von beschatteten Aufenthaltsbereichen eine zentrale Maßnahme zur Hitzeminderung. Großkronige Bäume sind dabei ebenso bedeutend wie temporäre Verschattungen z. B. durch textile Elemente oder begrünte Pergolen. Begleitend sollten helle Bodenbeläge mit hoher Albedo anstelle dunkler Beläge eingesetzt werden, um die Aufheizung von Plätzen und Wegen zu reduzieren. Eine verstärkte Entsiegelung nicht mehr benötigter Verkehrs- und Funktionsflächen trägt zur besseren Wasseraufnahme und -speicherung bei und verbessert die Aufenthaltsqualität nachhaltig.

Im Sinne des Schwammstadtprinzips sollte in allen Planungen die Regenwasserrückhaltung mitgedacht werden – etwa durch versickerungsfähige Beläge, Mulden-Rigolen-Systeme oder Zisternen. Kostenlose Trinkwasserangebote an stark frequentierten Orten, etwa an Plätzen und Haltestellen, bieten niedrigschwellige Erfrischungsmöglichkeiten. An besonders hitzebelasteten Standorten können zusätzlich Wassernebelanlagen installiert werden, um eine lokale Abkühlung zu ermöglichen.

Auch die Ausstattung des öffentlichen Raums muss an neue Nutzungsbedarfe angepasst werden: Neben klassischen Sitzgelegenheiten sind vermehrt multifunktionale Stadtmöbel gefragt, die Aufenthaltsqualität, Begrünung und soziale Interaktion miteinander verbinden. Hier bieten sich z. B. kombinierte Sitz-Hochbeet-Module, kommunikationsfördernde Gruppenbänke oder schattenspendende Aufenthaltsinseln an. Erlebbar Wasserflächen – etwa durch den Umbau bestehender Brunnenanlagen zu Wasserspielelementen – sprechen insbesondere Familien und Kinder an und fördern die emotionale Bindung an den Stadtraum.

Nicht zuletzt eröffnen auch kleinere, flexible Elemente großes Potenzial: Parklets können in engeren Straßenräumen als neue Mikro-Aufenthaltsräume dienen, während Pop-Up-Sportflächen auf temporär verfügbaren Platzsituationen zusätzliche Anreize zur Bewegung und Begegnung schaffen – besonders für Jugendliche und junge Erwachsene.



Abbildung 37: Beispiel für die Steigerung der Aufenthaltsqualität und Anpassung an klimatische Veränderungen (Mobiles Grünes Zimmer in Leipzig)

Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte phasenweise und unter aktiver Einbeziehung der lokalen Akteure erfolgen. Modellhafte Pilotprojekte können dabei als Test- und Lernräume dienen, um erfolgreiche Ansätze später auf weitere Standorte zu übertragen. Damit wird die Transformation der zentralen Versorgungsbereiche in Tempelhof-

Schöneberg nicht nur zu einem Beitrag zur Klimaanpassung, sondern auch zu einem Motor für eine resiliente, lebenswerte und zukunftsorientierte Stadtstruktur.

Privatwirtschaftliches Engagement und Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bedeutung privatwirtschaftlicher Initiativen sowie die Möglichkeit zur Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs) als wirksames Instrument der Zentrenentwicklung hinzuweisen. Zur besseren Anwendbarkeit des Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen Leitfaden veröffentlicht (Leitfaden zum Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetz (BIG)). Darüber hinaus wurden Merkblätter erstellt, die sich an die zuständigen Stellen und Benutzer richten.

Grundsätzlich ist die Einbindung von Förderinstrumenten zur Weiterentwicklung der Zentren empfehlenswert. An dieser Stelle ist bspw. Auch die die Weiterentwicklung des Förderprogramms „Wirtschaftsdienliche Maßnahmen“ (WdM) als Positivbeispiel für die Stärkung von Zentren zu nennen, da dieses den kommunalen Kofinanzierungsanteil von bislang 60 % auf 10 % reduziert und den Bezirken neue Handlungsspielräume für Investitionen in die Zentren bietet. Zudem werden dadurch Synergien zwischen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen verdeutlicht.

8.3 Zentrenmodell für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin insgesamt zwölf zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, darunter

- ein Zentrumsbereichskern,
- ein Hauptzentrum
- drei Stadtteilzentren sowie
- vier Ortsteilzentren und
- drei Nahversorgungszentren (darunter das perspektivische Nahversorgungszentrum Marienhöfe).

Veränderungen im Bereich **der städtischen Zentren** ergeben sich durch die **Teilung des STZ Tempelhofer Damm** in das **STZ Tempelhofer Damm** und das **OTZ Alt-Tempelhof**, durch die Zuordnung eines **Teilbereiches des bisherigen OTZ Rheinstraße/Bundesallee zum Hauptzentrum Schlossstraße** sowie durch den **Wegfall des OTZ Hildburghäuser Straße**. Bei den Nahversorgungszentren wurden zwei Nahversorgungszentren aus dem bezirklichen EHVK 2015 nicht weiter als solche fortgeschrieben, da diese nicht im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen und eine Erfüllung perspektivisch mangels Entwicklungsflächen nicht zu erwarten ist (vgl. Kapitel 8.2).

Zusammenfassend wurden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 15: Zentrale Versorgungsbereiche für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Zentrumsbereichskern	Hauptzentrum	Stadtteilzentren	Ortsteilzentrum	Nahversorgungszentren
City West	Schlossstraße	Bahnhofstraße Hauptstraße Schöneberg Tempelhofer Damm	Potsdamer Straße Rheinstraße/Bundesallee Mariendorfer Damm Alt-Tempelhof	Maaßenstraße/ Nollendorfplatz Bayrischer Platz/ Grunewaldstraße Marienhöfe (perspektivisch)

In der nachfolgenden Abbildung 38 werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtbezirklicher Ebene dargestellt. Die Erweiterungsbereiche sind nicht Teil der Zentrenabgrenzung; sie geben jedoch Hinweise darauf, dass in diesen Bereichen eine Weiterentwicklung im Bereich des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Funktionen gewünscht ist. Bei einer strukturprägenden Entwicklung von Einzelhandel im Bereich der Erweiterungsbereiche ist zu prüfen, inwieweit die Zentrenabgrenzung aufgrund dessen erweitert werden kann.

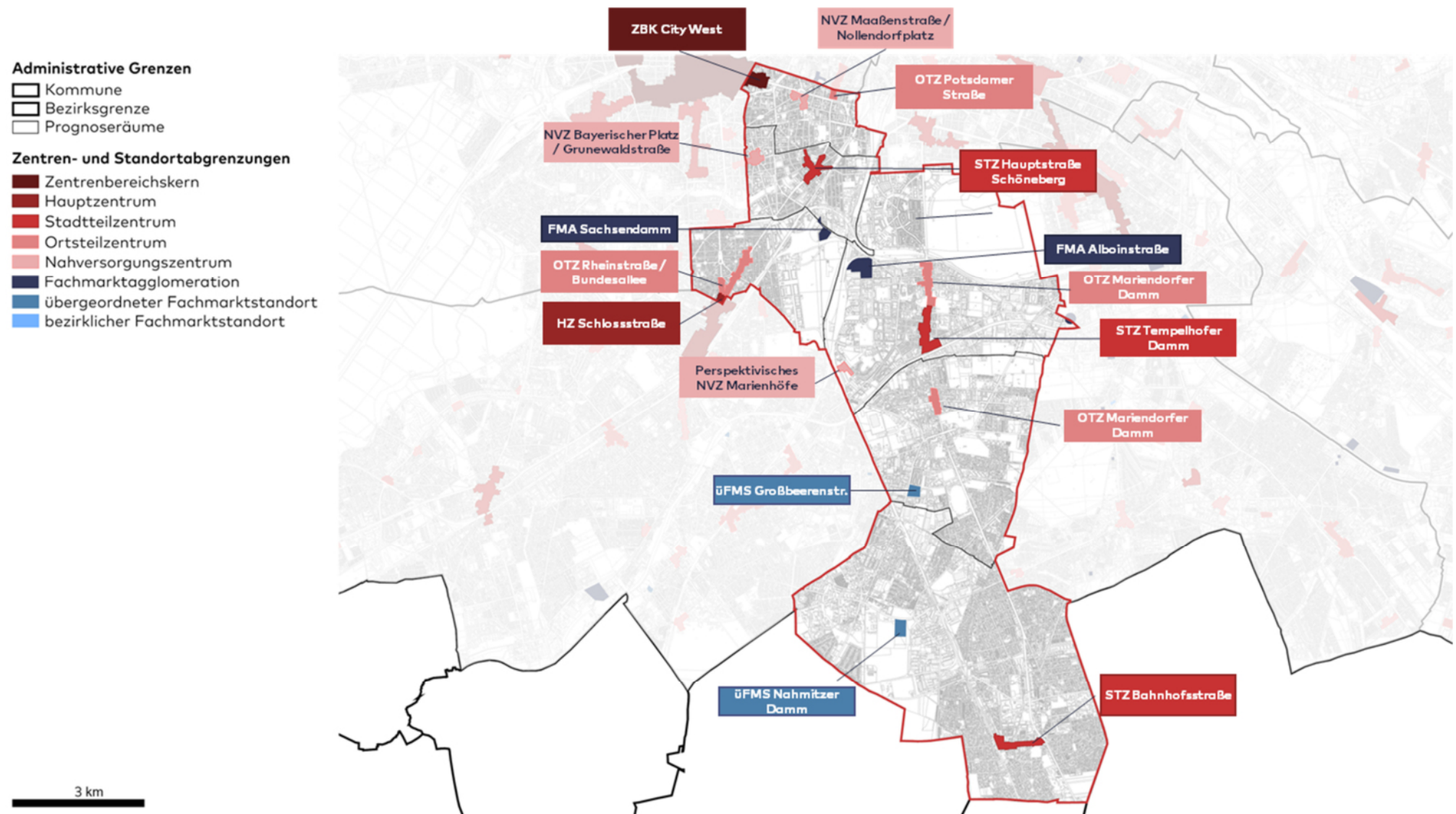


Abbildung 38: Neues Zentrenmodell für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

9 Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind im StEP Zentren 2040 weitere Standortbereiche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgewiesen.

Die Standortbereiche für solche Fachmärkte gliedert der StEP Zentren 2040 drei Kategorien:

- **Fachmarktagglomerationen** sind überbezirklich oder gesamtstädtisch relevante Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit **mehr als 15.000 m²** Gesamtverkaufsfläche
- **Übergeordnete Fachmarktstandorte** sind Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe i.d.R. mit **mehr als 8.000 m²** Verkaufsfläche
- **Bezirkliche Fachmarktstandorte** sind Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe i.d.R. **mit bis zu 8.000 m²** Verkaufsfläche

Mit den Fachmarktagglomerationen Alboinstraße und Sachsendamm, den übergeordneten Fachmarktstandorten Nahmitzer Damm, Großbeerenstraße und Attilastraße sowie dem bezirklichen Fachmarktstandort Sachsendamm werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin insgesamt sechs strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen und -standorte mit einem deutlichen Standortgewicht ausgewiesen.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtbezirklichen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

9.1 Konzeptionelle Einordnung von Fachmarktagglomerationen und -standorten

Im Sinne der gesamtbezirklichen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Fachmarktagglomerationen verbunden.

Fachmarktagglomerationen sind in der Zielstellung des StEP Zentren 2040 grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht

zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Zentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überbezirklichen Einzugsbereich aufweisen
- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den Zentren i. d. R. räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Fachmarktagglomerationen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die gezielte Ausweisung von Fachmarktagglomerationen sowie die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- es zu Angebots- und Erreichbarkeitsvorteilen aus Kundensicht, sowie Agglomerationsvorteilen aus Betreibersicht kommt,
- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, das von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Fachmarktagglomerationen und -standorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

9.2 Empfehlungen für die Fachmarkttagglomerationen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Die nachfolgenden Empfehlungen für die ergänzenden Standorte in Berlin sind nach der jeweiligen Standortkategorie zu differenzieren. Insgesamt gelten **Fachmarkttagglomerationen** als Positivräume für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Sinne des Steuerungsleitsatzes 3 (vgl. Kapitel 11.2) stattfindet.

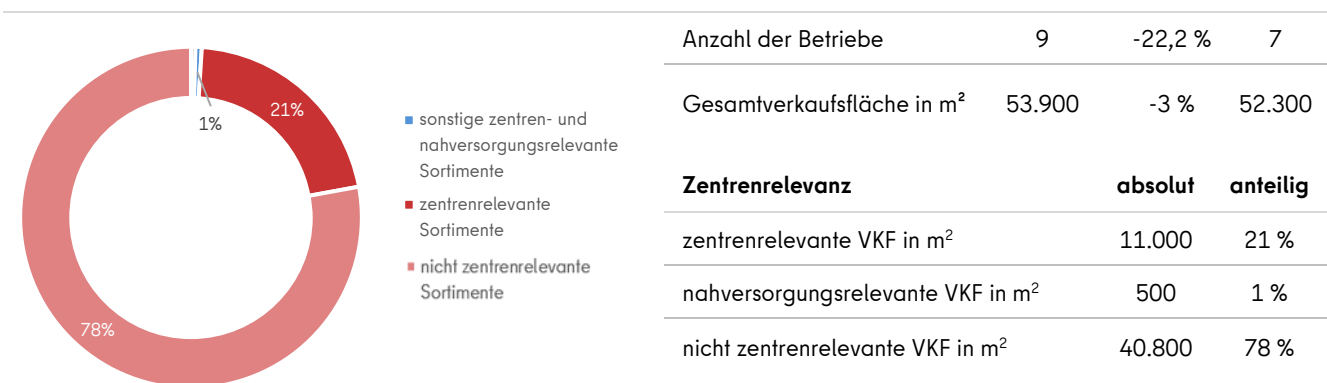
FACHMARKTAGGLOMERATION ALBOINSTRASSE

Räumliche Analyse Westlich des ZVBs Tempelhofer Damm; Prognoseraum Tempelhof

Verkehrliche Erreichbarkeit Hauptverkehrsstraße Schöneberger Straße; direkter Anschluss an A100; Anschluss an Buslinien; Entfernung zu Regional- und S-Bahn-Linien rd. 700 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



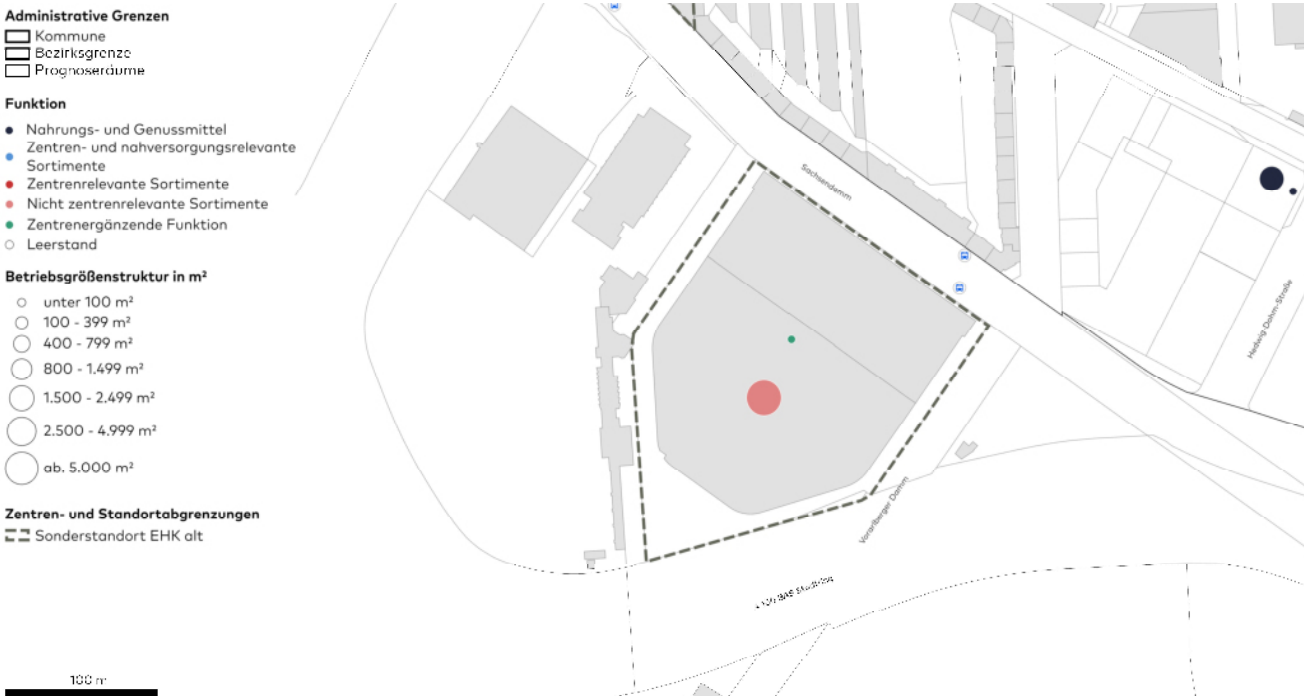
Magnetbetriebe Ikea, Rooms, Bauhaus, Multipolster

- Entwicklungsempfehlungen
- Fortschreibung als Fachmarktagglomeration (analog zum StEP Zentren 2040)
 - Sicherung als Fachmarktagglomeration mit Angebotsschwerpunkt Möbel und Baumarktsortimente, keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

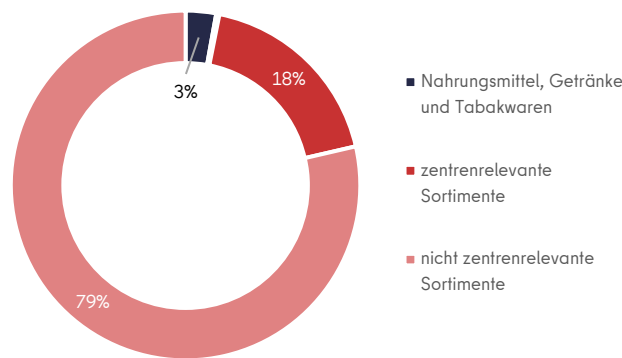
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

Verkehrliche Erreichbarkeit

Hauptverkehrsstraßen Sachsendamm, Hedwig-Dohm-Straße; direkter Anschluss an A100 und A103; Sammelparkplätze; Anschluss an Buslinien; Entfernung zu Regionalbahn- und S-Bahnlinien in rd. 300 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	➔	2025
Anzahl der Betriebe	1	0 %	1
Gesamtverkaufsfläche in m²	37.100	+25,9 %	46.700
Zentrenrelevanz		absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	8.800		18 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	1.500		3 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	38.000		79 %

Magnetbetriebe

Höffner

Entwicklungsempfehlungen

- Zusammenlegung der beiden Standortbereiche am Sachsendamm zu einer Fachmarktagglomeration Sachsendamm
- Positivstandort für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit Schwerpunkt Möbel
- Keine Ansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

BEZIRKLICHER FACHMARKTSTANDORT SACHSENDAMM

Räumliche Analyse

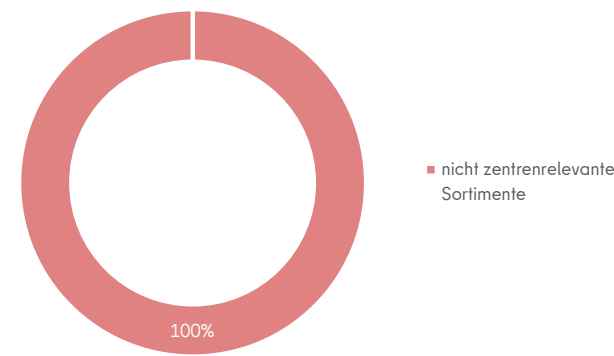
Lage im Süden des Prognoseraums Schöneberg Süd

Verkehrliche Erreichbarkeit

Hauptverkehrsstraße Sachsendamm; direkter Anschluss an A 100 und A 103; Sammelparkplätze; Anschluss ÖPNV



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	➔	2025
Anzahl der Betriebe	1	0%	1
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.200	0%	4.200
Zentrenrelevanz		absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	0	0%	
nahversorgungsrelevante VKF in m²	0	0%	
nicht zentrenrelevante VKF in m²	4.250	100%	

Magnetbetriebe

Multipolster

Entwicklungsempfehlungen

- Integration des Standortbereichs in die FMA Sachsendamm, somit keine weitere eigenständige Ausweisung als bezirklicher Fachmarktstandort Sachsendamm

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

Räumliche Analyse

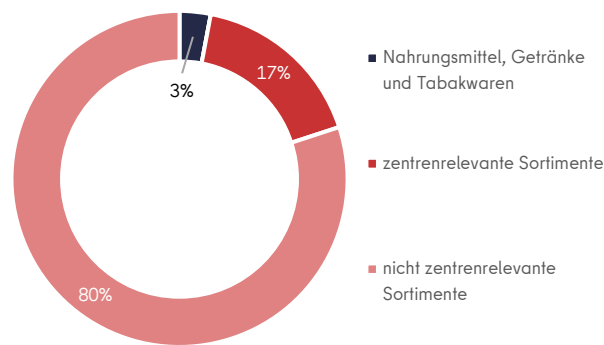
Lage im Süden des Prognoseraums Schöneberg-Süd

Verkehrliche Erreichbarkeit

Hauptverkehrsstraßen Sachsendamm, Hedwig-Dohm-Straße; direkter Anschluss an A100 und A103; Sammelparkplätze; Anschluss an Buslinien; Entfernung zu Regionalbahn- und S-Bahnlinien in rd. 300 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	➔	2025
Anzahl der Betriebe	2	-	2
Gesamtverkaufsfläche in m²	41.300	+23 %	50.900
Zentrenrelevanz		absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	8.838	17 %	
nahversorgungsrelevante VKF in m²	1.507	3 %	
nicht zentrenrelevante VKF in m²	42.205	80,3 %	

Magnetbetriebe

Multipolster, Höffner

Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Keine Ansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

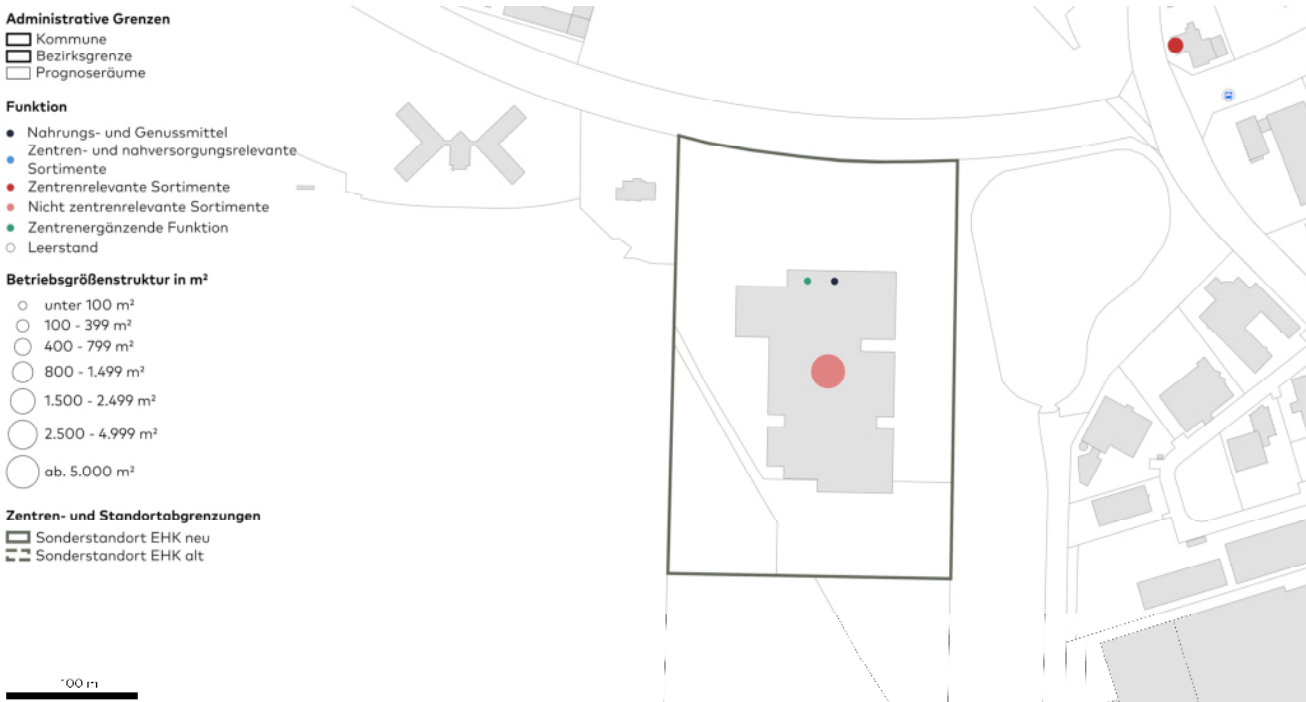
ÜBERGEORDNETER FACHMARKTSTANDORT NAHMITZER DAMM

Räumliche Analyse

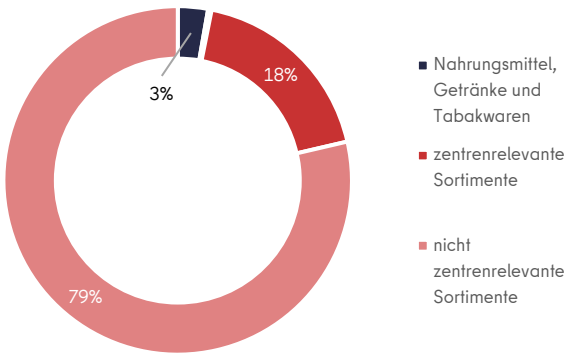
Lage im Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade

Verkehrliche Erreichbarkeit

Haltestelle Nahmitzer Damm / Motzener Straße, in 10 min Fußweg erreichbar und darüber hinaus vor allem auch mit dem Kfz gut zu erreichen.



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	➔	2025
Anzahl der Betriebe	1	+100 %	2
Gesamtverkaufsfläche in m²	17.800	+6,2 %	18.900
Zentrenrelevanz		absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	2.414		13 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	106		0%
nicht zentrenrelevante VKF in m²	16.355		87 %

Magnetbetriebe

Bauhaus

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als übergeordneter Fachmarktstandort
- Positivstandort für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Keine Ansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

ÜBERGEORDNETER FACHMARKTSTANDORT GROßBEERENSTRAßE

Räumliche Analyse

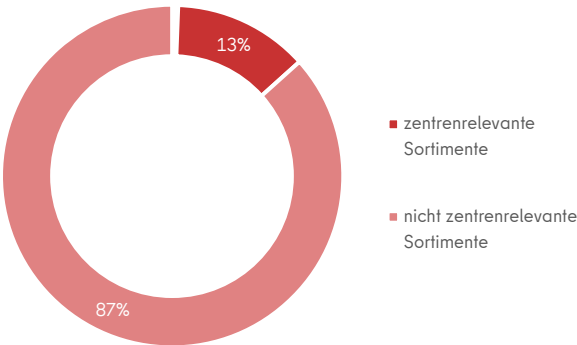
Lage im Prognoseraum Mariendorf

Verkehrliche Erreichbarkeit

Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie gute MIV Erreichbarkeit



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	2015	→	2025
Anzahl der Betriebe	2	0%	2
Gesamtverkaufsfläche in m²	13.200	+25,8 %	16.600
Zentrenrelevanz		absolut	anteilig
zentrumrelevante VKF in m²	2.177	13 %	
nahversorgungsrelevante VKF in m²	965	6%	
nicht zentrenrelevante VKF in m²	13.423	81 %	

Magnetbetriebe

Hornbach, Aldi Nord

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als übergeordneter Fachmarktstandort
- Positivstandort für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Keine Ansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Bei zukünftigen Betreiberwechsel am Standort sind Betriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment anzustreben.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Einwohner: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtbezirk

ÜBERGEORDNETER FACHMARKTSTANDORT ATTILASTRAßE

Am ehemaligen übergeordneten Fachmarktstandort Attilastrasse besteht seit dem Wegfall des Hellweg-Marktes kein Einzelhandel mehr. Der übergeordnete Fachmarktstandort Attilastrasse wird daher nicht fortgeschrieben.

10 Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten sowie allgemeinen und prognoseraumspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend fußläufig gewährleistet werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative und qualitative Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädisch Artikel. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Kongruenz zum vorliegenden Konzept bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte).

10.1 Gesamtbezirkliche Nahversorgungsstruktur

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 138.900 m² in der Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren bzw. von rd. 27.100 m² in der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel³⁵ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² je Einwohnerin und Einwohner (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohnerin und Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin sowohl im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren über dem Durchschnitt des Landes Berlin von rd. 0,35 m² je Einwohnerin und Einwohner³⁶ als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Niveau des Landesdurchschnitts von rd. 0,06 m² je Einwohnerin und Einwohner³⁷.

Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen.

³⁵ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

³⁶ Quelle: Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2021

³⁷ Quelle: Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2021

Tabelle 16: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				Drogeriewaren		
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	356.959 (+0,05%)						
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	138.900				27.100		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohnerin und Einwohner	0,39				0,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	33 % ZVB	51 % siL	17 % niL	56 % ZVB	33 % siL	12 % niL	
Betriebstypenmix	2x SB -Warenhaus 3x großer Supermarkt 36x Lebensmittelsupermarkt 48x Lebensmitteldiscounter 10x Biomarkt (>200 m²) 17x Getränkemarkt 565x sonstige Lebensmittelgeschäfte				18x	Drogeriefachmarkt	
					78x	Apotheken	
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp*	0,19 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,12 m² Lebensmitteldiscounter						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 681 Lebensmittelgeschäfte vorhanden. 41 der Betriebe sind Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, große Supermärkte und SB-Warenhäuser) und bei weiteren 48 Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. 592 weitere Lebensmittelgeschäfte ergänzen das Angebot (z.B. Biosupermärkte, Getränkemarkte, sonstige Lebensmittelgeschäfte, wie ethnische Supermärkte, Bäcker etc.).

Der Einzelhandelsbestand beider Warengruppe befindet sich größtenteils in integrierten Lagen und ist somit für eine fußläufige Nahversorgung positiv zu bewerten. So befinden sich in der Warengruppe der Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren rd. 33 % in zentralen Versorgungsbereichen, während sich 51 % in sonstigen integrierten Lagen befinden. In der Warengruppe der Drogeriewaren sind die Verkaufsflächen mit 56 % überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen verortet, darüber hinaus befinden sich 33 % in sonstigen integrierten Lagen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels erfüllen entsprechende Angebote in den Zentren bedeutende Frequenzfunktionen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) sowie Parfümerien und Apotheken hauptsächlich durch 18 Drogeriefachmärkte sichergestellt. Der Betriebstypus ist zu einem großen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden und leistet dort einen wesentlichen Beitrag zur Frequentierung.

10.2 Methodik des Nahversorgungskonzeptes

Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

10.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min (Annahme des StEP Zentren 2040 übernommen: Gehzeit ein Meter pro Sekunde) als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeitisochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für den Bezirk ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Vollsortimenter (Supermarkt, großer Supermarkt, SB-Warenhaus) und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden ethnische Supermärkte und Drogeriemärkte (Erläuterung vgl. Kapitel 10) auf den Karten als solche

gekennzeichnet. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung einer Gehzeitisochrone verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohnerin und Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB³⁸, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohnerin und Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Lagebereich verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁹

10.3 Kleinräumige Nahversorgungsanalyse

Die kleinräumige Nahversorgungsanalyse stellt die Nahversorgungssituation in den Prognoserräumen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar.

10.3.1 Schöneberg Nord

Der Prognoseraum Schöneberg Nord stellt den nördlichsten Prognoseraum des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin dar. Wie bereits in Kapitel 4.5 beschrieben, handelt

³⁸ nach Abgrenzung ZEHK 2025

³⁹ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

es sich um einen der Prognoseräume mit der höchsten Bevölkerungsdichte und mit einer sehr hohen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben im Bezirk.

In der Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren verfügt der Prognoseraum Schöneberg Nord über hohe Verkaufsflächenanteile und ebenfalls mit rd. 0,52 m² Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung, sowohl im Vergleich zum Bezirk als auch auf Gesamtstadtebene. Dabei überwiegt das Angebot an Lebensmittelvolldiscountern gegenüber den vollsortimentierten Lebensmittelanbietern. Die nahversorgungsrelevanten Betriebe im Prognoseraum sind dabei ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen verortet, wobei etwas weniger als die Hälfte der Betriebe sich in zentralen Versorgungsbereichen befindet.

Das Sortiment Drogeriewaren verfügt mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.500 m² und einer Verkaufsflächenausstattung von 0,15 m² je Einwohnerin und Einwohner ebenfalls über hohe quantitative Ausstattungsmerkmale. Angeboten wird das Sortiment Drogeriewaren in vier Drogeriefachmärkten und lässt sich überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen verorten, daneben ist das Angebot des KaDeWe und spezialisierter Anbieter in dieser Warengruppe ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung. Durch die überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern bestehen aktuell modellrechnerisch eher geringe Verkaufsflächenpotenziale, die zur Arrondierung des bestehenden Angebotes genutzt werden sollten.

Tabelle 17: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Schöneberg Nord

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren			Drogeriewaren		
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	50.344 (0,0%)					
Sortimentsspezifische Veraufsfläche	26.200			7.500		
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,52			0,15		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	43 % ZVB	57 % siL	0 % niL	76 % ZVB	24 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	6x Lebensmittelsupermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 125x sonstige Lebensmittelgeschäfte			4x Drogeriefachmarkt 15x Apotheke 10x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	44 % Lebensmittelvollsortimenter 56 % Lebensmitteldiscounter			78 % Drogeriefachmarkt 22 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,11 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,14 m² Lebensmitteldiscounter					
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	< 1.000 m²			< 1.000 m²		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Prognoseraum verfügt insgesamt über ein engmaschiges Netz an Nahversorgungsbetrieben, sodass es keine Lagebereiche mit fehlender fußläufiger Nahversorgung innerhalb einer Gehzeit von 10 Minuten vorhanden sind. Insbesondere im nördlichen Teilbereich ist das Angebot besonders durch die Nahversorger in den zentralen Versorgungsbereichen geprägt, während in südlicheren Bereichen vermehrt Anbietende in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind.

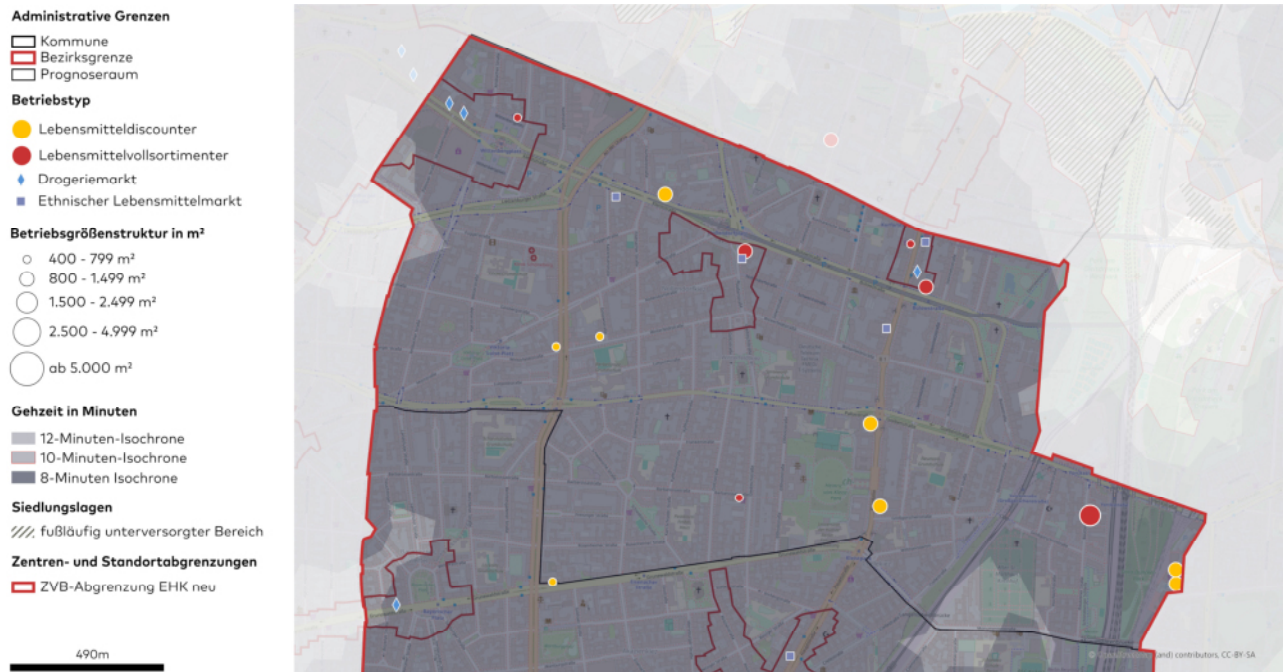


Abbildung 39: Räumliche Nahversorgungssituation Schöneberg Nord

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.3.2 Schöneberg Süd

Der Prognoseraum Schöneberg Süd verfügt über eine durchschnittliche Nahversorgungsausstattung im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Berlin ist die Ausstattung leicht überdurchschnittlich. Es ergeben sich Verkaufsflächenausstattungen von rd. 0,38 m² je Einwohnerin und Einwohner (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) und rd. 0,08 m² je Einwohnerin und Einwohner (Drogeriewaren) (siehe nachfolgende Tabelle).

Bei der Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp überwiegt der Verkaufsflächenanteil der Lebensmittelvollsortimenter deutlich gegenüber dem der Lebensmitteldiscounter. Das Angebot des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels konzentriert sich dabei fast vollständig in städtebaulich integrierten Lagen, knapp die Hälfte davon in zentralen Versorgungsbereichen, was als positiv zu bewerten ist. Insbesondere im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren bestehen im Prognoseraum Schöneberg Süd nicht unwesentliche Verkaufsflächenpotenziale bis 2030 von rd. 9.200 m².

Tabelle 18: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Schöneberg Süd

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				Drogeriewaren		
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	52.923 (+0,1%)						
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	20.200				4.300		
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,38				0,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	45 % ZVB	50 % siL	5 % niL	67 % ZVB	33 % siL	0 % niL	
Betriebstypenmix	7x	Lebensmittelsupermarkt			4x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Lebensmitteldiscounter			13x	Apotheke	
	151x	sonstige Lebensmittelgeschäfte			5x	sonstige Drogeriewarengeschäfte	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	64 %	Lebensmittelvollsortimenter			77 %	Drogeriefachmarkt	
	36 %	Lebensmitteldiscounter			23 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,12 m²	Lebensmittelvollsortimenter					
	0,07 m²	Lebensmitteldiscounter					
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	rd. 9.200 m²				< 1.000 m²		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 – 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen kann für Schöneberg Süd attestiert werden, dass im gesamten Prognoseraum eine fußläufige Nahversorgung möglich ist (vgl. nachfolgende Abbildung).

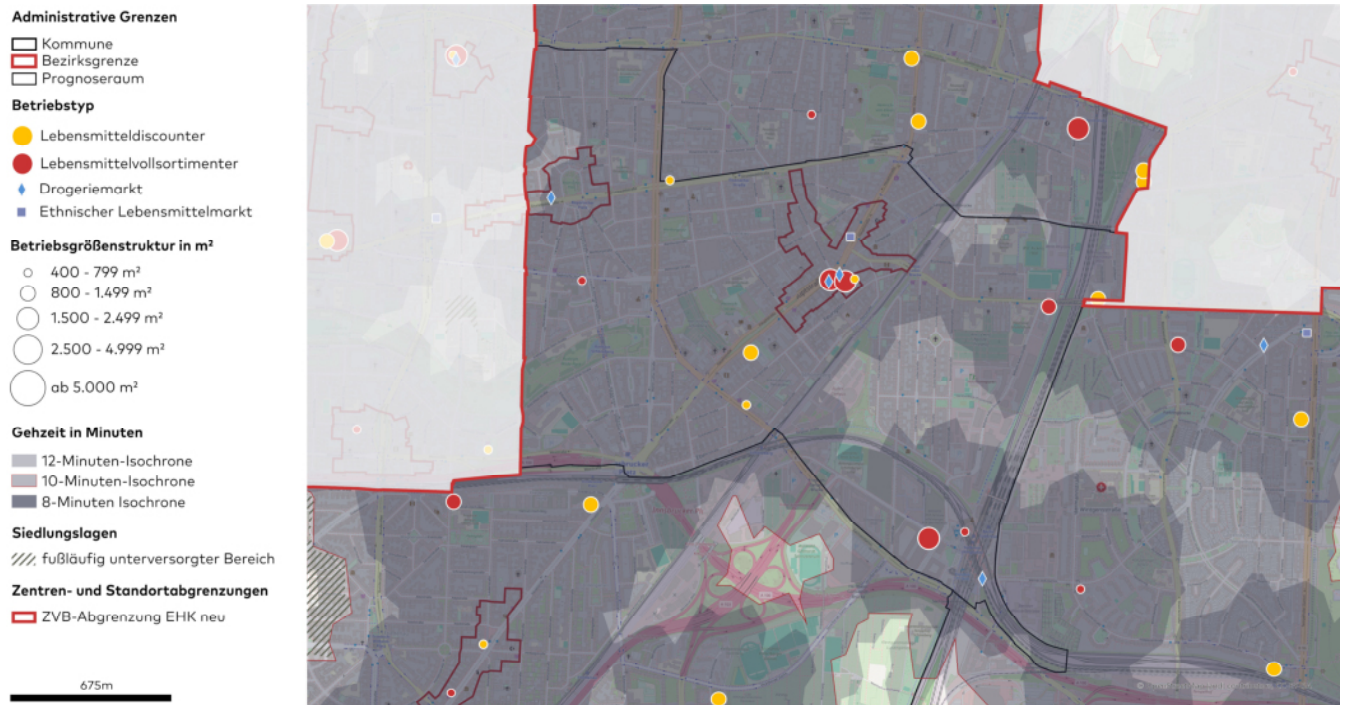


Abbildung 40: Räumliche Nahversorgungssituation Schöneberg Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.3.3 Friedenau

Der Prognoseraum Friedenau liegt westlich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Hinsichtlich seiner quantitativen Nahversorgungssituation verfügt Friedenau, im Vergleich zu den weiteren Prognoserräumen, über die geringste Verkaufsflächenausstattung in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Hinsichtlich der Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp weist der Prognoseraum Friedenau einen Schwerpunkt im vollsortimentierten Lebensmittelangebot auf. Mit rd. 58 % bei Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und rd. 71 % bei Drogeriewaren sind vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteile der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen verortet (siehe nachfolgende Tabelle). Aufgrund der eher geringen aktuellen Ausstattungskennziffern für den Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren bestehen für den Prognoseraum bis 2030 Verkaufsflächenpotenziale von rd. 11.000 m².

Tabelle 19: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Friedenau

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				Drogeriewaren		
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	47.401 (-0,7%)						
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	12.400				2.200		
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,26				0,05		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	58 % ZVB	42 % siL	0 % niL	71 % ZVB	29 % siL	0 % niL	
Betriebstypenmix	7x Lebensmittelsupermarkt			2x Drogeriefachmarkt			
	3x Lebensmitteldiscounter			11x Apotheke			
	86x sonstige Lebensmittelgeschäfte			4x sonstige Drogeriewarengeschäfte			
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	63 %	Lebensmittelvollsortimenter			69 %	Drogeriefachmarkt	
	37 %	Lebensmitteldiscounter			31 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,10 m²	Lebensmittelvollsortimenter			0		
	0,06 m²	Lebensmitteldiscounter					
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	rd. 11.000 m²				< 1.000 m²		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Im Hinblick auf die räumliche Nahversorgungssituation weisen zwei Bereiche in Randlage aktuell keine fußläufige Nahversorgung auf. Im Westen des Prognoseraums befindet sich ein etwas größerer Bereich, der nicht über eine fußläufige Nahversorgung innerhalb von 10 Minuten verfügt, ebenso im östlichen Bereich.

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bezirksgrenze
- Prognoseraum

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- Drugiemarkt
- Ethnischer Lebensmittelmarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Siedlungslagen

- fußläufig unterversorgter Bereich

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK neu

740m

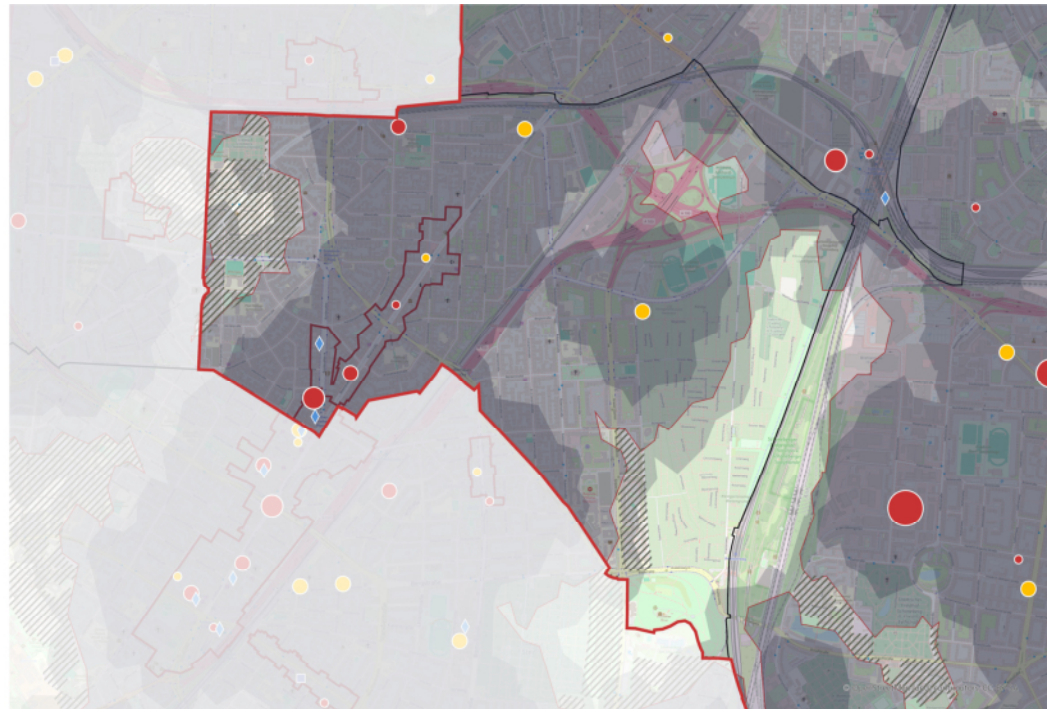


Abbildung 41: Räumliche Nahversorgungssituation Friedenau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.3.4 Tempelhof

Die Verkaufsflächenausstattung des Prognoseraums Tempelhof liegt mit rd. 0,51 m² Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner insb. im Bereich Nahrungsmittel, Getränke deutlich über dem Durchschnitt des Bezirks sowie des Landes Berlin. Bei 13 der 20 ansässigen filialisierten Lebensmittelanbietern handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. In Hinblick auf die Verkaufsflächenrelation überwiegt dennoch das vollsortimentierte Angebot, nur über ein Drittel der Flächen entfällt auf die Discounter. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf großformatige Anbieter im Prognoseraum zurückzuführen (u. a. Kaufland).

Im Bereich Drogeriewaren weist der Prognoseraum Tempelhof im Vergleich zum Bezirk eine durchschnittliche Ausstattung auf (siehe nachfolgende Tabelle), im städtischen Vergleich stellt sich die Ausstattung als leicht überdurchschnittlich dar.

Sowohl für den Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als auch für Drogeriewaren verfügt Tempelhof über eher geringe Verkaufsflächenpotenziale bis 2030. Dies liegt aber auch in der aktuellen Ausstattung begründet, wovon sich ein nicht unerheblicher Teil an städtebaulich nicht integrierten Lagen befindet. Der Fokus sollte deshalb zukünftig auf eine Stärkung und Weiterentwicklung des Angebotes in integrierten Lagen liegen, um diese Angebotsstrukturen gegenüber den dezentralen Standorten zu stärken.

Tabelle 20: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Tempelhof

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren			Drogeriewaren		
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	67.378 (+1,0%)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	34.500			5.500		
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,51			0,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	36 % ZVB	43 % siL	21 % niL	53 % ZVB	28 % siL	19 % niL
Betriebstypenmix	1x SB-Warenhaus					
	2x großer Supermarkt			3x Drogeriefachmarkt		
	4x Lebensmittelsupermarkt			11x Apotheke		
	13xLebensmitteldiscounter			3x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
	107x sonstige Lebensmittelgeschäfte					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	61 %	Lebensmittelvollsortimenter		66 %	Drogeriefachmarkt	
	39 %	Lebensmitteldiscounter		34 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,27 m²	Lebensmittelvollsortimenter				
	0,17 m²	Lebensmitteldiscounter				
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	< 1.000 m²			< 1.000 m²		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 – 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Insbesondere im westlichen Bereich ist ein engmaschiges Nahversorgungsnetz vorhanden, während im östlichen Bereich nur eine geringe Anzahl an Lebensmittelmärkten die fußläufige Nahversorgung gewährleistet. Eine fußläufige Nahversorgung der Wohnsiedlungsbereiche ist in weiten Teilen flächendeckend innerhalb von 10 Minuten möglich, im Westen befinden sich ein kleinerer Wohnsiedlungsbereich ohne fußläufige Nahversorgung innerhalb von 10 Minuten.

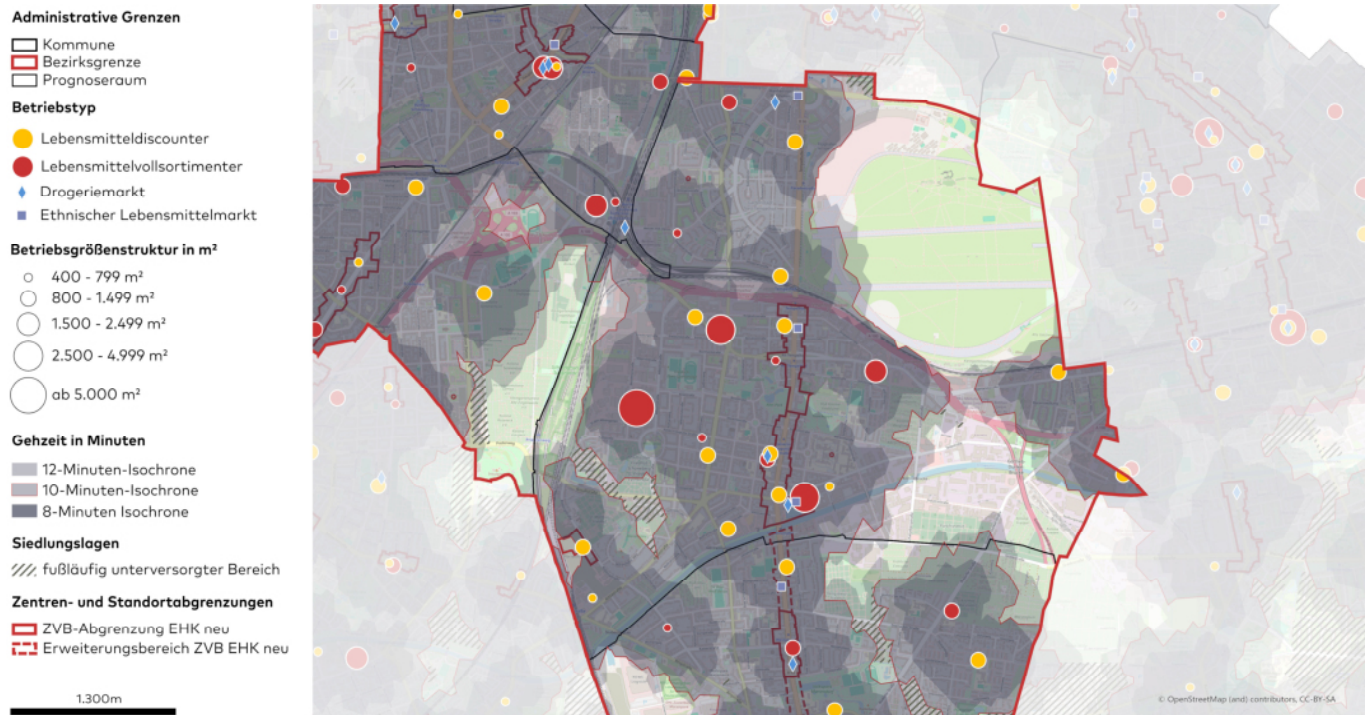


Abbildung 42: Räumliche Nahversorgungssituation Tempelhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.3.5 Mariendorf

Die Verkaufsflächenausstattung im Prognoseraum Mariendorf liegt im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie Drogeriewaren mit 0,32 m² bzw. 0,06 m² Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner leicht unterhalb des Durchschnitts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin sowie des Landesdurchschnitts von Berlin. Die Anzahl der der ansässigen filialisierten Lebensmittelanbieter ist nahezu ausgeglichen. In Hinblick auf die Verkaufsflächenrelation ist jedoch trotzdem eine höhere Ausstattung im Bereich der vollsortimentierten Angebote festzustellen, demnach entfallen rd. 58 % der Flächen auf Lebensmittelvollsortimenter (siehe Tabelle 21). Aufgrund der aktuell leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung insb. im Bereich der Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind bis 2030 Verkaufsflächenpotenziale von rd. 8.300 m² zu erwarten.

Tabelle 21: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Mariendorf

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				Drogeriewaren	
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	53.764 (-0,6%)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	17.400				3.400	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,32				0,06	
Verkaufsfläche nach Lagebereich	10 % ZVB	61 % siL	29 % niL	25 % ZVB	45 % siL	30 % niL
Betriebstypenmix	1x großer Supermarkt 6x Lebensmittelsupermarkt 6x Lebensmitteldiscounter 60x sonstige Lebensmittelgeschäfte			3x Drogeriefachmarkt 11x Apotheke 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	58 %	Lebensmittelvollsortimenter		79 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		21 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,16 m²	Lebensmittelvollsortimenter		0,04m²	Drogeriefachmarkt	
	0,11 m²	Lebensmitteldiscounter		0,01 m²	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	rd. 8.300 m²				< 1.000 m²	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Prognoseraum verfügt insgesamt über ein engmaschiges Nahversorgungsnetz. Lediglich in einem kleineren Randbereich im Osten Mariendorfs gibt es einen Wohnsiedlungsbereich, in dem aktuell keine fußläufige Nahversorgung innerhalb von 10 Minuten möglich ist.

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bezirksgrenze
- Prognoseraum

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- Drageriemarkt
- Ethnischer Lebensmittelmarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Siedlungslagen

- fußläufig unterversorgter Bereich

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK neu
- Erweiterungsbereich ZVB EHK neu

1,100m

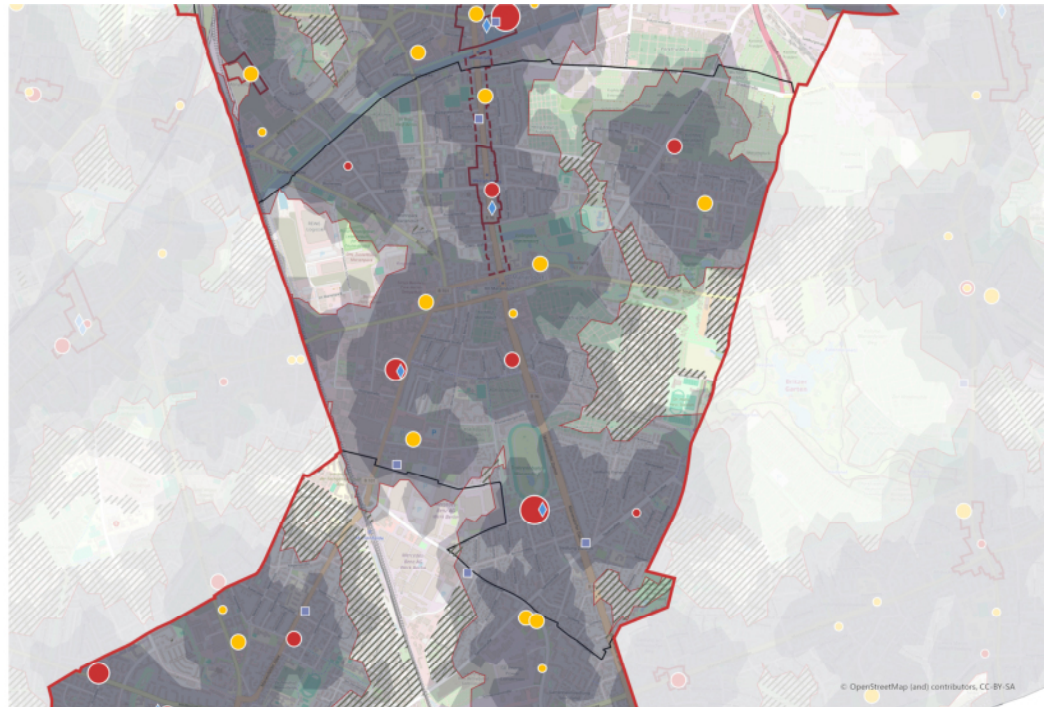


Abbildung 43: Räumliche Nahversorgungssituation Mariendorf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.3.6 Marienfelde/Lichtenrade

Den im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin südlichsten Prognoseraum bilden die beiden Ortsteile Marienfelde und Lichtenrade. Der in Rede stehende Prognoseraum weist sowohl bei der Verkaufsflächenausstattung in den Warengruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als auch Drogeriewaren mit 0,33 m² bzw. 0,05 m²

Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner unterdurchschnittliche

Ausstattungskennziffern im Vergleich zum Bezirks- sowie Landesdurchschnitts von Berlin auf. Bei 14 der 21 ansässigen filialisierten Lebensmittelanbieter handelt es sich um Lebensmitteldiscounter. In Hinblick auf die Verkaufsflächenrelation ist der discountorientierte Überhang jedoch abgeschwächt, denn demnach entfällt nur knapp die Hälfte der Flächen auf die Discounter (siehe Tabelle 22). Aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren ergeben sich modellrechnerisch bis 2030 Verkaufsflächenpotenziale von bis zu rd. 20.200 m² in der Warengruppe der Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie 1.400 m² für Drogeriewaren.

Tabelle 22: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Marienfelde/Lichtenrade

Ausstattungsmerkmal	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren				Drogeriewaren	
Bevölkerung (inkl. Entwicklung bis 2030)	85.149 (-0,5%)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	28.200				4.300	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner	0,33				0,05	
Verkaufsfläche nach Lagebereich	14 % ZVB	51 % siL	35 % niL	28 % ZVB	45 % siL	26 % niL
Betriebstypenmix	1x SB-Warenhaus 6x Lebensmittelsupermarkt 14x Lebensmitteldiscounter 63x sonstige Lebensmittelgeschäfte			2x Drogeriefachmarkt 17x Apotheke 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	51 %	Lebensmittelvollsortimenter		53 %	Drogeriefachmarkt	
	49 %	Lebensmitteldiscounter		47 %	sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je Einwohnerin und Einwohner nach Betriebstyp	0,15 m²	Lebensmittelvollsortimenter				
	0,14 m²	Lebensmitteldiscounter				
Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	rd. 20.200 m²				rd. 1.400 m²	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 – 02/2025; Bevölkerung: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Prognoseraum verfügt im Vergleich zu den anderen Prognoseraumen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg über ein weniger dichtes Netz an Nahversorgungsbetrieben. Daher bestehen in einigen Teilbereichen aktuell Wohnsiedlungsbereiche, die nicht über eine fußläufige Nahversorgung innerhalb von 10 Minuten verfügen. Diese Wohnsiedlungsbereiche befinden sich insb. in den südlichen und östlichen Randbereichen des Prognoseraums bzw. des Bezirks.

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bezirksgrenze
- Prognoseraum

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- Drogeriemarkt
- Ethnischer Lebensmittelmarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Siedlungslagen

- fußläufig unterversorgter Bereich

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK neu

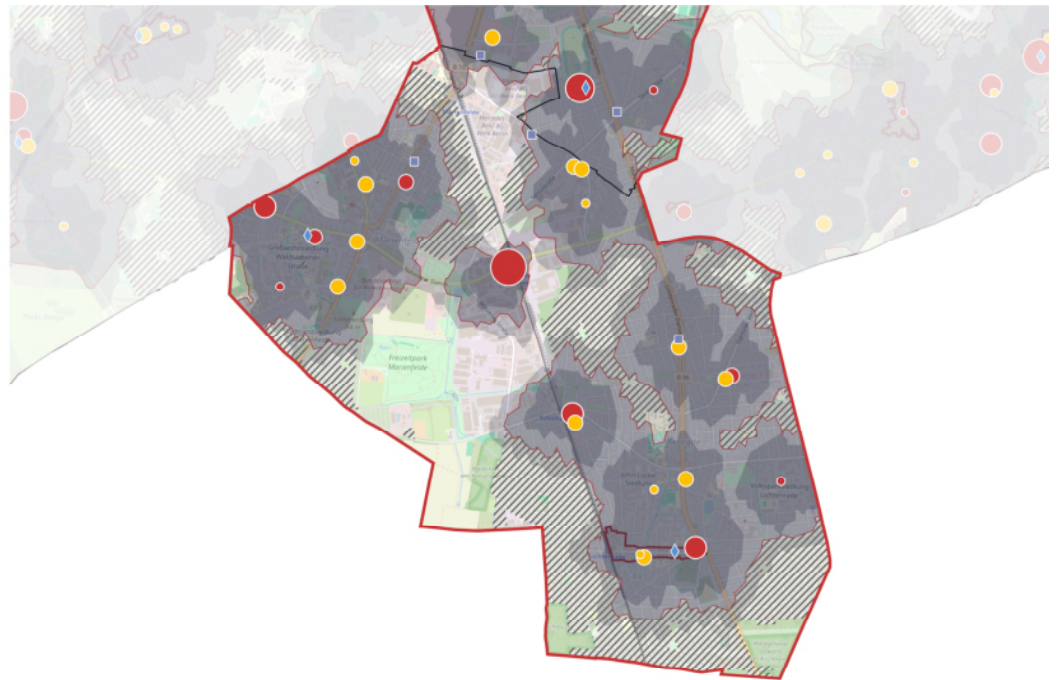


Abbildung 44: Räumliche Nahversorgungssituation Marienfelde/Lichtenrade

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024-02/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL.

10.4 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist je nach Prognoseraum unterschiedlich ausgeprägt und insgesamt begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen des Bezirks aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG FÜR DEN BEZIRK TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels), Verbesserung und Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Zentren

Ziel 2: Ausnahmsweise: Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherstellung und Stärkung der wohnungsnahen Nahversorgung (situativer Nahbereich, Orientierungsgröße: rd. 10 min. Gehzeit) sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Weiterentwicklung der fußläufigen Nahversorgung durch Entwicklung von Nahversorgungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Gebot der Agglomerationsvermeidung des StEP Zentren 2040 (Steuerungsgrundsatz 2b: eine Agglomerationsbildung außerhalb der Zentren ist auszuschließen, Ausnahme: Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht).
- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung),
- Sofern auf Standorten von Lebensmittelmärkten reine Wohnbebauung geplant ist, sind die möglichen Auswirkungen durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes auf die Nahversorgung zu prüfen. Sind diese mehr als unerheblich, sollte eine Integration eines Lebensmittelmarktes in das Neubauvorhaben angestrebt werden.
- Eine Ansiedlung von Drogeriefachmärkten soll nur ausnahmsweise außerhalb eines ZVB möglich sein, wenn Wohngebiete mit größerem Kaufkraftpotenzial Versorgungsdefizite aufweisen und sich der Standort an einem Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht befindet.
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf die städtebauliche Integration von Lebensmittelmärkten (u. a. Ausrichtung Stellplatzangebot, multifunktional genutzt Gebäude, Mehrgeschossigkeit, ÖPNV-Anbindung, Einfügen in das städtebauliche Umfeld)
- Bei Nichterfüllung der Kriterien für Nahversorgungsstandorte (insb. nicht integrierte Standorte): Konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 10.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

10.4.1 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung

mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wird zwischen Nahversorgungsstandorten mit besonderem Gewicht und sonstigen Nahversorgungsstandorten unterschieden.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien aufgeführt. Als relevante Kriterien für eine entsprechende Einstufung als Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**: Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer perspektivischen bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- Der Standort ist **in das Netz des ÖPNV eingebunden** (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter – i. d. R. 10 min-Takt - Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m fußläufiger Entfernung).
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen**: Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden können. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sollten Vorhabenstandorte von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sich in der Regel nicht innerhalb einer Gehzeitisochrone von fünf Minuten ausgehend von den Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen befinden. In dem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, inwieweit in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich entsprechende Versorgungsstrukturen bereits vorhanden sind, bzw. sich perspektivisch realisieren lassen. So kann ein Lebensmittelmarkt, der sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt (vgl. Steuerungsleitsatz II), grundsätzlich auch zu dessen Stärkung und Frequentierung beitragen, wenn innerhalb des Zentrums keine entsprechenden Strukturen verortet sind und sich diese perspektivisch auch nicht realisieren ließen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und städtebaulich zu bewerten.
- Der Standort trägt wesentlich zur **Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung** bei:

- Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb weist eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Nahbereich auf
- Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
- Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter).

In Tabelle 31 (siehe Anhang) werden vorhandene Lebensmittelmärkte benannt, welche das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen als sonstige Nahversorgungsstandorte ergänzen. Standorte in städtebaulich integrierter Lage erfüllen i.d.R. die Kriterien eines sonstigen Nahversorgungsstandortes.

Zusätzlich zu den Nahversorgungsstandorten werden auch **Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht** ausgewiesen. Diese weisen zu den bereits oben genannten Kriterien noch zusätzliche Kriterien auf.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE MIT BESONDEREM GEWICHT

- Vorhandensein min. eines strukturprägenden Nahversorgungsmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Neben dem Angebot eines Nahversorgungsmarktes besteht im größeren Umfang ein weiteres Angebot an Nahversorgungsmärkten (z. B. Drogeriefachmarkt), Fachgeschäften und zentrenergänzenden Funktionen, das Angebot ist jedoch nicht hinreichend, um den Standort als zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren. Häufig handelt es sich um Standortbereiche, die ehemals als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen waren und weiterhin bedeutende (Nah-) Versorgungsfunktionen aufweisen.
- Ein Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht versorgt in der Regel einen Nahbereich, der über eine Gehzeit von 10 Minuten hinausgeht.

Als **Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht** werden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin folgende Standorte eingestuft:

- Marienfelder Allee (ehemals Teil des Nahversorgungszentrum Marienfelder Allee)

- Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring (ehemals Teil des Ortsteilzentrums Hildburghauser Straße)
- Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße (ehemals Teil des Ortsteilzentrums Hildburghauser Straße)
- Hildburghauser Straße/Kruseweg (ehemals Teil des Ortsteilzentrums Hildburghauser Straße)
- Platz der Luftbrücke (ehemals Teil des Nahversorgungszentrums Platz der Luftbrücke)
- Mariendorfer Damm (Hit Standort)
- Martin-Luther-Straße

Standort Marienfelder Allee

Am Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Marienfelder Allee befinden sich ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka), zwei kleinere Lebensmittelmärkte sowie kleinteilige Betriebe mit kurzfristigem Bedarf (Bäcker, Apotheke, Tabak/Lotto). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen, u.a. Postfiliale, Friseur. Die Einbettung in die umliegende Wohnbebauung stellt die städtebauliche Integration sicher. Eine Verbindung zum ÖPNV ist durch den Haltepunkt Hanielweg, der direkt gegenüber des Lebensmittelmarktes liegt, gewährleistet.

Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine bedeutende (Nah-) Versorgungsfunktion für die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Marienfelde. Der Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht weist eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung im Ortsteil auf. Die Gewährleistung einer hinreichenden Nahversorgung über einen zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund der Entfernung nicht möglich, der Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht sollte somit langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.



Abbildung 45: Bewertung des Standorts Marienfelder Allee

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 23: Bewertung des Standorts Marienfelder Allee

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○○●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an besondere Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Marienfelder Allee** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Marienfelder Allee.
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Standort Hildburghäuser Straße/Tirschenreuther Ring

Am Standortbereich Hildburghäuser Straße/Tirschenreuther Ring befinden sich ein Lebensmittelsupermarkt (Rewe), ein Drogeriefachmarkt (Rossmann) sowie kleinteiliger Einzelhandel (u.a. Bäcker, Tankstelle, Blumenladen). Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen, wie bspw. Banken, Imbissgastronomie, Post oder eine Kindertagesstätte. Der Standortbereich ist von (teilweise verdichter) Wohnbebauung umgeben, somit ist eine städtebauliche Integration optimal gegeben. Der Standortbereich ist durch eine unmittelbar angrenzende Bushaltestelle (Tirschenreuther Ring) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen bestehen keine Wechselwirkungen, der nächstgelegene Lebensmittelmarkt im Ortsteil befindet sich jedoch lediglich in einer Entfernung von ca. 650 m Luftlinie.



Abbildung 46: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 24: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○●○
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○●●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an besondere Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring.
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Standort Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße

Der Standortbereich Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße verfügt über einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie kleinteiligen Einzelhandel (u.a. Tankstelle, Apotheke, Optiker). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen, u.a. Ärzte, medizinische Leistungen. Der Standortbereich weist durch die Funktionsunterlagerung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes sowie die Einbettung in das umliegende Stadtquartier eine sehr gute Einbettung in die umliegende Wohnbebauung auf. Die städtebauliche Integration ist hierdurch gewährleistet. Die rd. 120 m nördlich gelegene Bushaltestelle Friedenfelser Straße stellt die Anbindung an den ÖPNV her. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen bestehen keine Wechselwirkungen.



Abbildung 47: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 25: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○○●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße.
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Standort Hildburghauser Straße/Kruseweg

An der Ecke Hildburghauser Straße/Kruseweg sind ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka), ein Textil- und Zoofachmarkt sowie kleinteiliger Einzelhandel (u.a. Bäcker, Apotheke) angesiedelt. Der Standort ist aufgrund seiner Einbettung in Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten. Die rd. 100 m westlich gelegene Bushaltestelle Stadtfilmer Weg stellt die Anbindung an den ÖPNV her. Wesentliche Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereichen sind durch die Entfernung zu diesen nicht zu erwarten. Der Standort befindet sich an der westlichen Bezirksgrenze, der nächstgelegene Lebensmittelmarkt im Ortsteil befindet sich lediglich in einer Entfernung von ca. 650 m Luftlinie. Im Nachbarbezirk ist der nächstgelegene Lebensmittelmarkt über einen Kilometer entfernt. Der Standortbereich dient insbesondere der wohnortnahen (Nah-) Versorgung der westlichen Bereiche des Ortsteils Marienfelde sowie der Wohnsiedlungsbereiche im Nachbarbezirk und trägt dort zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung in diesen Bereichen bei.



Abbildung 48: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Kruseweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 26: Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Kruseweg

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○●○
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○●●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht und wird daher als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht **Hildburghauser Straße/Kruseweg** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Hildburghauser Straße/Kruseweg
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Standort Platz der Luftbrücke

Der Standortbereich westlich des Platzes der Luftbrücke (ehemals Nahversorgungszentrum Platz der Luftbrücke) wird durch eine Vielzahl an kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie einen größeren Lebensmittel- und Drogeriefachgeschäft (Rossmann) geprägt. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen, u.a. Gastronomie, Ärzte, Friseur. Der Standortbereich ist durch die Funktionsunterlagerung unter Wohnnutzungen sowie die Einbettung in das umliegende Stadtquartier optimal in Wohnbebauung eingebettet und somit ist die städtebauliche Integration gegeben. Eine Verbindung zum ÖPNV ist im Nordosten durch den U-Bahn Haltepunkt Platz der Luftbrücke sowie im Süden durch den Haltepunkt Bayernring gewährleistet.

Aufgrund seiner Lage im nördlich im Bezirk, im Prognoseraum Tempelhof, nimmt der Standort eine bedeutende (Nah-) Versorgungsfunktion für die nördlichen

Wohnsiedlungsbereiche des in Rede stehenden Prognoseraums sowie südliche Bereiche des benachbarten Bezirks Freidrichshain-Kreuzberg-ein. Der Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht weist eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung in Tempelhof und den angrenzenden Bezirk auf, insb. da er neben weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten den einzigen Drogeriemarktstandort im nördlichen Bereich Tempelhofs darstellt. Die Gewährleistung einer hinreichenden Nahversorgung über einen zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund der Entfernung nicht möglich, der Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht sollte somit langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.



Abbildung 49: Bewertung des Standorts Platz der Luftbrücke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 27: Bewertung des Standorts Platz der Luftbrücke

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an besondere Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Platz der Luftbrücke** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Platz der Luftbrücke
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.
- Weitere städtebauliche und klimafreundliche Anpassung des Platzes der Luftbrücke

Standort Mariendorfer Damm/Glärnischweg

Am Standortbereich Mariendorfer Damm/Glärnischweg befinden sich ein Verbrauchermarkt (Hit), ein Drogeriefachmarkt (dm) sowie jeweils ein Textil- und Zoofachmarkt. Arrondiert wird das strukturprägende Angebot von kleinteiligen Angeboten, wie z.B. Bäcker und Tabak/Lotto. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen, u.a. (Imbiss-)Gastronomie, Nagelstudio, Kindertagesstätte oder Tagespflege. Die Einbettung in die umliegende Wohnbebauung stellt die städtebauliche Integration sicher. Eine Verbindung zum ÖPNV ist durch den Haltepunkt Glärnischweg, der direkt östlich an den Standortbereich angrenzt, gewährleistet.

Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine bedeutende (Nah-) Versorgungsfunktion für die südlichen Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Mariendorf. Der Standortbereich weist eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung im Ortsteil auf, da er der einzigen Drogeriefachmarkt in diesem Bereich darstellt. Die Gewährleistung einer hinreichenden Nahversorgung über einen zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund der Entfernung nicht möglich, der Standortbereich sollte somit langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

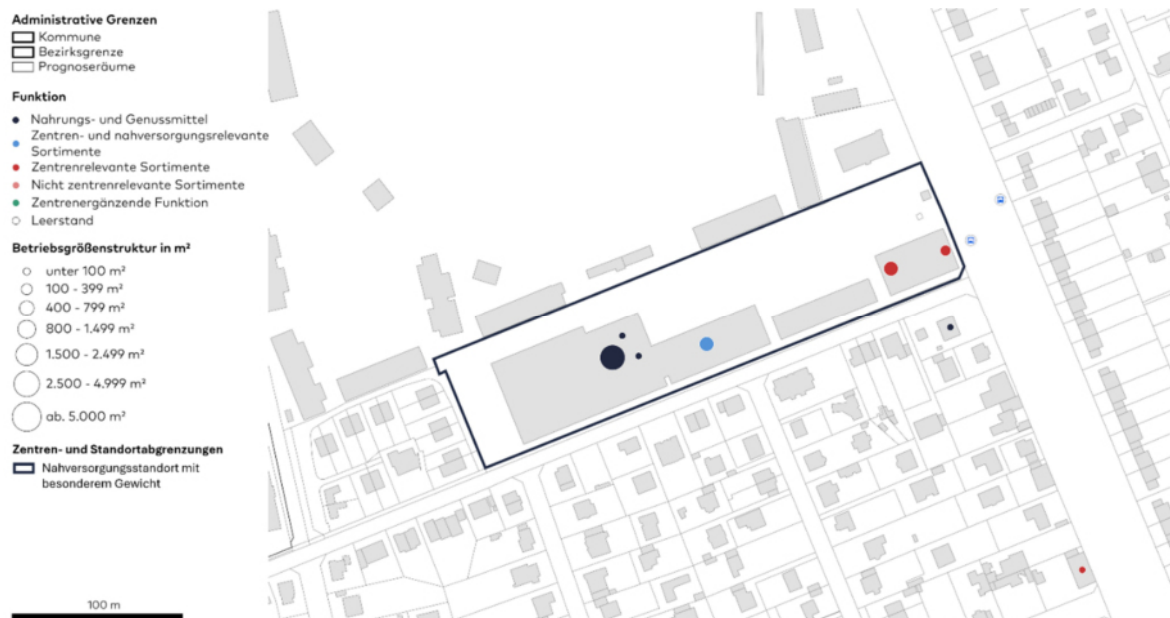


Abbildung 50: Bewertung des Standorts Mariendorfer Damm/Glärnischweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 28: Bewertung des Standorts Mariendorfer Damm/Glärnischweg

Standortmerkmale

Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○○●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Mariendorfer Damm/Glärnischweg** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Mariendorfer Damm/Glärnischweg
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Standort Martin-Luther-Straße

Der Standort Martin-Luther-Straße befindet sich nördlich im Prognoseraum Schöneberg Süd an der Grenze zu Schöneberg Nord und ist durch einen Drogeriefachmarkt (budni) sowie einen Lebensmittelmarkt geprägt. Ergänzt wird der Standort durch kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Bäcker) sowie zentrenergänzende Funktionen (u.a. Friseur, Kosmetik, Gastronomie). Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, welche sich durch umgebende hochverdichtete Gründerzeitwohnbebauung auszeichnet. Die ÖPNV-Anbindung ist durch die direkt angrenzenden Bushaltestellen Barbarossastraße und die rd. 100 m nördlich gelegene Hohenstaufenstraße sichergestellt. Wesentliche Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereichen sind durch die Entfernung zu diesen nicht zu erwarten. Der Standort weist durch die Kombination aus Drogeriefachmarkt und Lebensmittelmarkt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der fußläufigen und wohnortnahen (Nah-) Versorgungsfunktion der Bevölkerung auf.



Abbildung 51: Bewertung des Standorts Martin-Luther-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025; Kartengrundlage: Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Tabelle 29: Bewertung des Standorts Martin-Luther-Straße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	○○●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich erfüllt die konzeptionellen Anforderungen an besondere Nahversorgungsstandorte und wird daher als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht Martin-Luther-Straße** ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht** Martin-Luther-Straße
- Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der Versorgungsfunktion.

Die ergänzenden Standorte dienen heute und perspektivisch der wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Standorte, die nicht den Kriterien entsprechen, z.B. in nicht-integrierter Lage, genießen lediglich Bestandsschutz, sind aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht, vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Gewährleistung einer wohnungsnahen Grundversorgung, Zentrenstärkung) nicht weiter zu verfolgen.

10.5 Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben außerhalb der Zentren

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Frequenzbringer in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und

bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Hierbei gilt das Gebot der Agglomerationsvermeidung des StEP Zentren 2040 (Steuerungsgrundsatz 2b), wonach eine Agglomerationsbildung außerhalb der Zentren auszuschließen ist. Eine Ausnahme bilden dabei **Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht**.

Für Lebensmittelmarkt-Planvorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe nachfolgende Abbildung).

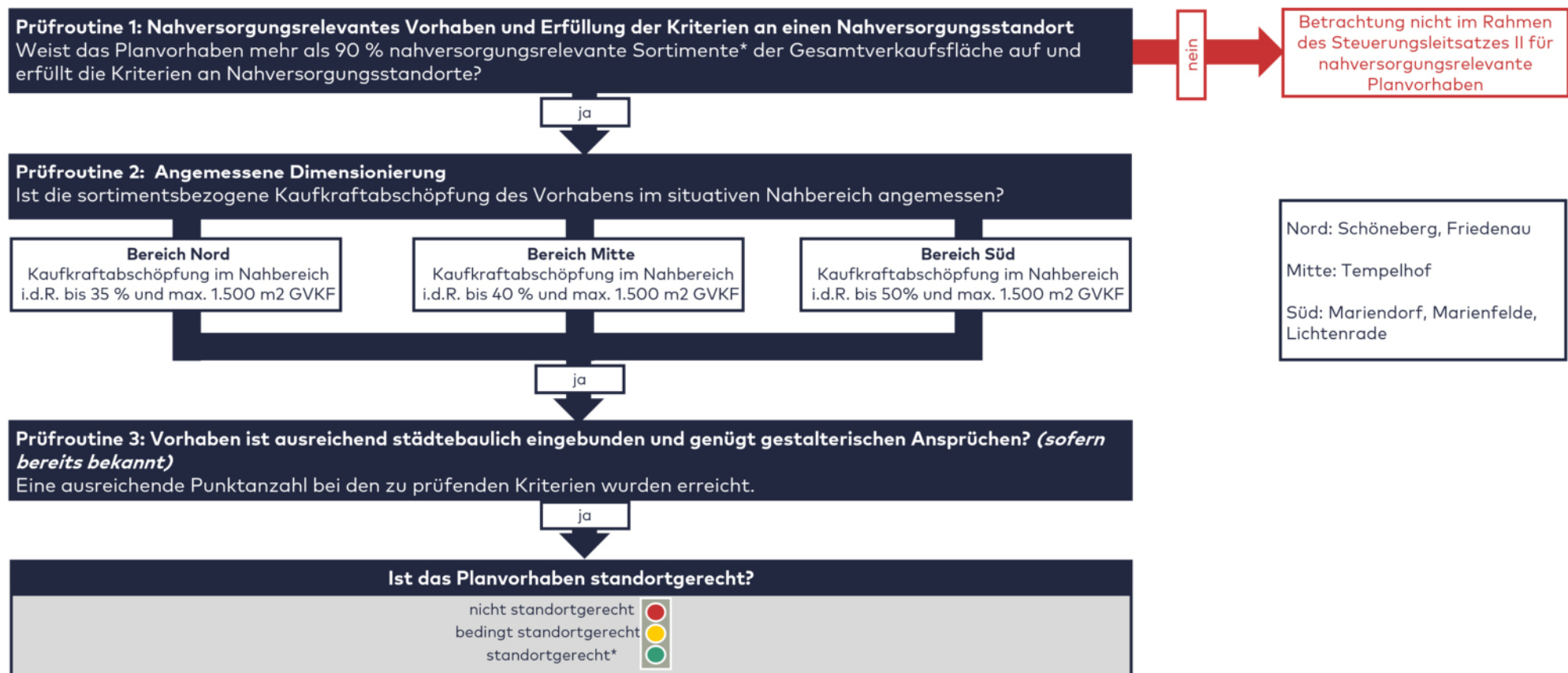


Abbildung 52: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse, GVKF= Gesamtverkaufsfläche

Das Nahversorgungsprüfschema für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dient zur Ersteinschätzung von Lebensmittelmärkten und resultiert in einer Ampel. Diese Kriterien sind nicht als Kontingentierung von Verkaufsfläche zu verstehen sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben und Erfüllung der Kriterien an einen Nahversorgungsstandort

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Darüber hinaus müssen die konzeptionellen Kriterien an Nahversorgungsstandorte (oder darüberhinausgehend Nahversorgungsstandorte mit besonderem Gewicht) erfüllt sein.

Ist der zu prüfende Lebensmittelmarkt ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Erfüllt das Planvorhaben nicht das Kriterium, so ist es als zentren- bzw. nicht zentrenrelevantes Vorhaben zu behandeln (vgl. Kapitel 11.1).

Prüfroutine 2: Standortgerechte Dimensionierung

Die Versorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll im Wesentlichen auf den Nahbereich beschränkt werden (i.d.R. 10 Minuten fußläufige Isochrone). Bei einem städtebaulich integrierten Standort außerhalb der Schutzpuffer der zentralen Versorgungsbereiche (Ausnahme das Planvorhaben ergänzt das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches und schmiegt sich an diesen an) ist deshalb in der Regel eine zu erwartende, vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung anzusetzen. Diese unterscheidet sich je nach Lage des Vorhabenstandortes im Bezirk, was insbesondere durch die differente Siedlungsstruktur und der damit verbundenen Bevölkerungsdichte begründet ist. Für den Bereich Nord (Schöneberg Nord und Süd, Friedenau) ist eine Kaufkraftabschöpfung von i.d.R. 25 % bis 35 % im situativen Nahbereich konzeptkonform. Für den Bereich Mitte (Tempelhof) ist aufgrund der geringeren Bevölkerungsdichte eine Kaufkraftabschöpfung von i.d.R. 30 % bis 40 % im Nahbereich konzeptkonform, während für den Bereich Süd (Mariendorf, Marienfelde/Lichtenrade) sich eine Kaufkraftabschöpfung von i.d.R. 40 %

bis 50 % im Nahbereich als konzeptkonform darstellt. Die maximale Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes in den drei Bereichen ist dabei auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und gute Fußwegeverbindungen auch eine geringfügige Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen.

Sofern das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, wird entsprechend Prüfroutine 3 geprüft, ob das Vorhaben ausreichend städtebaulich eingebunden ist und gestalterischen Ansprüchen genügt.

Prüfroutine 3: Vorhaben ist ausreichend städtebaulich eingebunden und genügt gestalterischen Ansprüchen? *(sofern bereits bekannt)*

Die Stadt Berlin verfolgt seit vielen Jahren eine Strategie der Innenentwicklung: Der Flächenbedarf der wachsenden Stadt soll mit Vorrang innerhalb der bereits genutzten Siedlungsflächen abgedeckt werden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfährt aufgrund der Bevölkerungsentwicklung einen Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnraum.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung des Ziels einer nachhaltigen Flächenentwicklung, sollen statt eingeschossiger, (mono-)funktional gestalteter und nur durch ein bedingtes Einfügen in die nähere Umgebung geprägter Zweckbauten, andere, städtebaulich qualitätsvollere Lösungen mit (multi-)funktionaler Mischung realisiert werden.

Um dies zu erreichen, wird demnach geprüft, ob die Vorhaben mehrgeschossig ausgestaltet sind und städtebaulichen sowie gestalterischen Ansprüchen genügen. Um eine positive Bewertung gemäß des Prüfschemas zu erlangen, **soll das Vorhaben mindestens 12 der 18 nachfolgenden Kriterien erfüllen:**

Städtebauliche Einbindung	Kriterium erfüllt
Standort ist auf attraktiven und direkten Wegen für Fußgänger gut erreichbar (Haltestellen ÖPNV, Fußgänger-Überwege, Ampeln)	☐
Grün- und Sichtbeziehungen werden berücksichtigt	☐
Starke Umbrüche in der Maßstäblichkeit werden durch die Gestaltung, Gliederung, den Abstand oder die Begrünung vermindert bzw. gemildert	☐
Bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Begleitvorhaben wird eine sinnvolle Kombination mit anderen Nutzungen vorgesehen	☐
Bestehende Immobilien werden genutzt (Beseitigung und Vermeidung von Leerstand)	☐
Die Stellplatzanlagen werden verträglich angeordnet (Anordnung im UG oder EG bzw. rückwärtige oder seitliche Lage zum Gebäude)	☐
Die Stellplatzflächen sind städtebaulich sinnvoll gegliedert (durch Festlegung der Anzahl und Größe) und werden ansprechend begrünt bzw. bepflanzt	☐
Die Stellplätze werden auf ein städtebaulich sinnvolles Maß begrenzt (Richtwert: max. 6 Stellplätze je 100 m ² Verkaufsfläche)	☐
Zufahrten, Lieferzonen, Stellplatzanlagen sind so gestaltet, dass Belastungen des Umfeldes durch Lärm- und Abgasemissionen sowie verkehrliche Konflikte vermieden werden	☐
Alle notwendigen Nebenanlagen, insbesondere Einkaufswagenabstellplätze, Müllstandplätze, sonstige Abstellflächen sind baulich integriert	☐
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt; Dächer, Terrassen und ggf. auch Wände sind begrünt	☐
Das Ladenlokal orientiert sich mit der Eingangsseite zum öffentlichen Raum	☐

Gestalterische Ansprüche an die Immobilie	Kriterium erfüllt
Die Fassade der Immobilie ist ansprechend gestaltet (Öffnung der Fassade zum öffentlichen Raum, Fassadenflächen angemessen dimensioniert, Fassadenoberfläche)	☐
Rück- und Nebenseiten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in ihr Umfeld einfügen	☐
Die Farbgestaltung ist mit der Umgebungsbebauung abgestimmt	☐
Die Werbeflächen harmonisieren mit der Architektur und der Umgebung	☐
Die Eingangsbereiche sind individuell und großzügig ausgestaltet	☐
Die gesamte Erdgeschosszone wird einheitlich und ansprechend gestaltet	☐

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** und der **Erfüllung von mindestens 12 der städtebaulichen und gestalterischen Kriterien** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung der Kaufkraftabschöpfung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit den **städtebaulichen und gestalterischen** Kriterien verknüpft werden. Sofern die Kriterien erfüllt werden, kann das Vorhaben als bedingt standortgerecht bewertet werden. Gleichzeitig gilt auch, dass bei einer **geringfügigen Unterschreitung der Mindestzahl von 13 der städtebaulichen und gestalterischen Kriterien** eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“) vorgenommen wird. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem in beiden Fällen im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote, eine eingeschossige Ausgestaltung der Immobilie oder eine deutliche Unterschreitung der Mindestzahl der städtebaulichen und gestalterischen Kriterien stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Zur regionalplanerischen und städtebaulichen Bewertung der Umsatzumverteilungen ist es dabei weder sachgerecht noch rechtlich geboten, einen pauschalen Schwellenwert (bspw. 10 %) heranzuziehen. Vielmehr müssen die einzelnen Umsatzumverteilungen anhand der städtebaulich-funktionalen Ausgangslage bewertet werden. So können schon Umsatzumverteilungen unter 10 % – insbesondere im Falle einer Vorschädigung des Zentrums – in einem zentralen Versorgungsbereich mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen zur Folge haben, umgekehrt können jedoch auch höhere Umsatzumverteilungen – je nach Ausgangslage – nur unerhebliche Auswirkungen zur Folge haben⁴⁰.

Zur Ermittlung des individuellen kritischen Schwellenwertes für einen zentralen Versorgungsbereich sind dabei sowohl absatzwirtschaftliche Rahmendaten als auch die städtebaulich-funktionale Ausgangslage heranzuziehen.

⁴⁰ vgl. u. a. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil 3K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnsberg, Urteil vom 25.01.2005, 4 K 572/04, OVG Münster, Entscheidung vom 06.11.2008, 10A 1417/07 und 10 A 2601/07, OVG Münster, Entscheidung vom 11.12.2006, 7 A 964/05; bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07.

11 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle Standortkategorien im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie des künftigen Zentren- und Standortkonzeptes. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin insbesondere zugunsten einer gesamtbezirklichen gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Berliner Sortimentsliste sowie den Vorgaben des StEP Zentren 2040 zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 Steuerungsleitsätze für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Folgende Steuerungsleitsätze werden für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁴¹ mit zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind nur innerhalb der städtischen Zentren (ab Ortsteilzentren) möglich. Die Dimensionierung muss kongruent zur jeweiligen Versorgungsfunktion sein. Sofern ein städtischer zentraler Versorgungsbereich einen Erweiterungsbereich aufweist, ist bei einem entsprechendem Planvorhaben zu prüfen, inwieweit die Fläche in den zentralen Versorgungsbereich perspektivisch einbezogen werden kann. Ist dies der Fall soll die Dimensionierung kongruent zur jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sein.
- **Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe⁴² sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen** oder deren Erweiterungsbereichen anzusiedeln und zu erweitern. Nachrangig können sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, jedoch nur innerhalb **städtebaulich integrierter Lagen, zur Gebietsversorgung** angesiedelt bzw. erweitert werden (Fachgeschäfte, kein großflächiger Einzelhandel).
- In **sonstigen, nicht integrierten Lagen** sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz der städtischen Zentren (ab Ortsteilzentrum) vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der Nahversorgungszentren angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und

⁴¹ bzw. mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die kumulativ wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wirken (Einzelhandelsagglomerationen).

⁴² sofern keine Einzelhandelsagglomeration besteht (vgl. vorige Fußnote)

keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk Tempelhof-Schöneberg oder den Nachbarbezirken resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Zentrenbereich sowie in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

An den Fachmarktagglomerationen und in nicht integrierten Lagen sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen. Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der konzeptkonformen Verkaufsflächendimensionierung je Betrieb in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen, die Größenordnungen leiten sich aus dem StEP Zentren 2040 ab (vgl. Tabelle 30).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:
An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten kann zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen

Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Dabei ist auch der Steuerungsgrundsatz 2b des StEP Zentren 2040 zur Agglomerationsvermeidung zugrunde zu legen. Hierbei ist folgende Standortdifferenzierung vorzunehmen:

- Im **Bereich der Schutzpuffer um die zentralen Versorgungsbereiche** ist in den städtebaulich integrierten Lagen die Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m² je Betrieb zu begrenzen. Ausnahmen bilden Betriebe:
 - deren Verkaufsfläche konform zur Prüfroutine 2 des Prüfschema für Lebensmittelmärkte ist (vgl. Kapitel 10.5),
 - zudem keine Ansiedlungsmöglichkeiten in zentralen Versorgungsbereichen bestehen sowie ⁴³
 - die Vorhabenfläche sich an den zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“⁴⁴ und
 - durch das Planvorhaben das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches ergänzt wird.
 - Es ist der Nachweis zu erbringen, dass keine mehr als unerheblichen negativen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO aus dem Vorhaben resultieren.
- **Außerhalb der Schutzpuffer um die zentralen Versorgungsbereiche** sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen auf max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Ausnahmen bilden Betriebe, deren Gesamtverkaufsfläche

⁴³ Bei der Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten ist zu prüfen, ob das Planvorhaben bspw. auf bestehende oder kurz- bis mittelfristig absehbare Leerstände und Brachflächen innerhalb eines ZVB angesiedelt werden könnte. Potenzielle Flächenzusammenlegungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches können in diesem Zusammenhang ebenfalls relevant sein, sofern diese realistisch und absehbar umsetzbar sind (Zeithorizont max. fünf Jahre).

⁴⁴ Der Begriff „anschmiegen“ ist nicht dahingehend zu verstehen, dass eine Fläche zwingend direkt an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzen muss. Mit dem Anschmiegen muss auch eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen, die mit einer Gesamtstärkung des zentralen Versorgungsbereiches einhergeht (bspw. durch ein Angebot, dass das Angebot im ZVB arrondiert, große Parkplatzflächen etc.). Je weiter ein Standort im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Anbindung, ist ein Anschmiegen und eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen. In keinem Fall aber darf ein entsprechender Standort räumlich so weit von dem zentralen Versorgungsbereich entfernt sein oder so dimensioniert sein, dass er ein davon unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu ihnen treten kann.

konform zum Prüfschema dimensioniert ist und maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche beträgt (vgl. Kapitel 10.5).

Bei Drogeriemärkten ist die Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf max. 300 m² zu begrenzen. Ausnahmsweise können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Drogeriemärkte auch mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² realisiert werden, sofern sich der Standort an einem Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht befindet. In dem Zusammenhang sind auch die Voraussetzungen gem. StEP Zentren 2040 (Steuerungsgrundsatz 2b und 2c) zu beachten. Diese sind:

- Der Standort ist städtebaulich **in ein Wohnquartier integriert**.
- Der Betrieb ist überwiegend darauf ausgerichtet, das **unmittelbare Umfeld zu versorgen**.
- Der Anteil der Verkaufsfläche für **nicht nahversorgungsrelevante Sortimente** beträgt bei großflächigen Vorhaben **nicht mehr als zehn Prozent der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche**.
- Eine **Agglomerationsbildung**, die den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2040 zuwiderliefe, **ist ausgeschlossen**.
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Steuerungsregeln für den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zusammen.

Tabelle 30: Regelungen zur Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Standortkategorie	Konzeptkonform Verkaufsfläche
Zentrenbereichskern	Unbegrenzt*
Hauptzentrum	Unbegrenzt*
Stadtteilzentren	5.000 m ²
Ortsteilzentren	2.500 m ²
Nahversorgungszentren	2.000 m ²
Erweiterungsflächen (unter Voraussetzungen)	Siehe jeweilige Zentrenkategorie
Innerhalb des Schutzpuffers von Zentren	800 m ² , Ausnahme: keine Ansiedlungsmöglichkeit im ZVB, schmiegt sich an den ZVB an und ergänzt das dortige Angebot, VKF-Dimensionierung nach Prüfschema konform. Ausschluss von mehr als unerheblichen Auswirkungen notwendig. Drogeriefachmärkte max. 300 m ² .
Außerhalb des Schutzpuffers von Zentren	800 m ² Ausnahme: Prüfschema konform und max. 1.500 m ² Drogeriefachmärkte max. 300 m ² , Ausnahme: Nahversorgungsstandorte mit besonderer Bedeutung
Fachmarkttagglomeration	-
Nicht integrierte Lagen (Innerhalb/außerhalb Schutzpuffer)	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, sofern keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Großformatige Fachmärkte (bspw. Möbelmärkte) sind in der Regel nicht in Zentren realisierbar, sie können auch an ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen sowie an ausgewiesenen Fachmarktstandorten angesiedelt werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beachtet werden muss. Dabei gilt:
 - Großformatige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 15.000 m² dürfen nur an Fachmarkttagglomerationen angesiedelt oder erweitert werden.

- Fachmärkte mit weniger als 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche können auch an solchen Standorten angesiedelt oder erweitert werden, die
 - eine Nähe und einen städtebaulichen Bezug zu verdichteten Wohnsiedlungsgebieten,
 - eine Lage außerhalb von EpB-Gebieten des StEP Wirtschaft 2030 und
 - mindestens eine gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV und MIV aufweisen.
 - Darüber hinaus: Keine Beeinträchtigung des unmittelbaren Umfelds und eine Übereinstimmung mit anderen städtebaulichen Belangen.
- Außerhalb der Zentren ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. max. 2.500 m² zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Zudem erfolgt eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Fachmarktstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel“ auf Grundlage des §31 Abs. 1 BauGB sind sorgfältig im Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten.

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

12 Schlusswort

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin verfügt hinsichtlich seiner aktuellen Einzelhandelsstruktur, unter Berücksichtigung aktueller Planungen, über eine gute und solide Ausgangsbasis für eine Stärkung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche. Während der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und Arbeitskreise – Entwicklungsziele und -leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes durch die Bezirksverordnetenversammlung werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

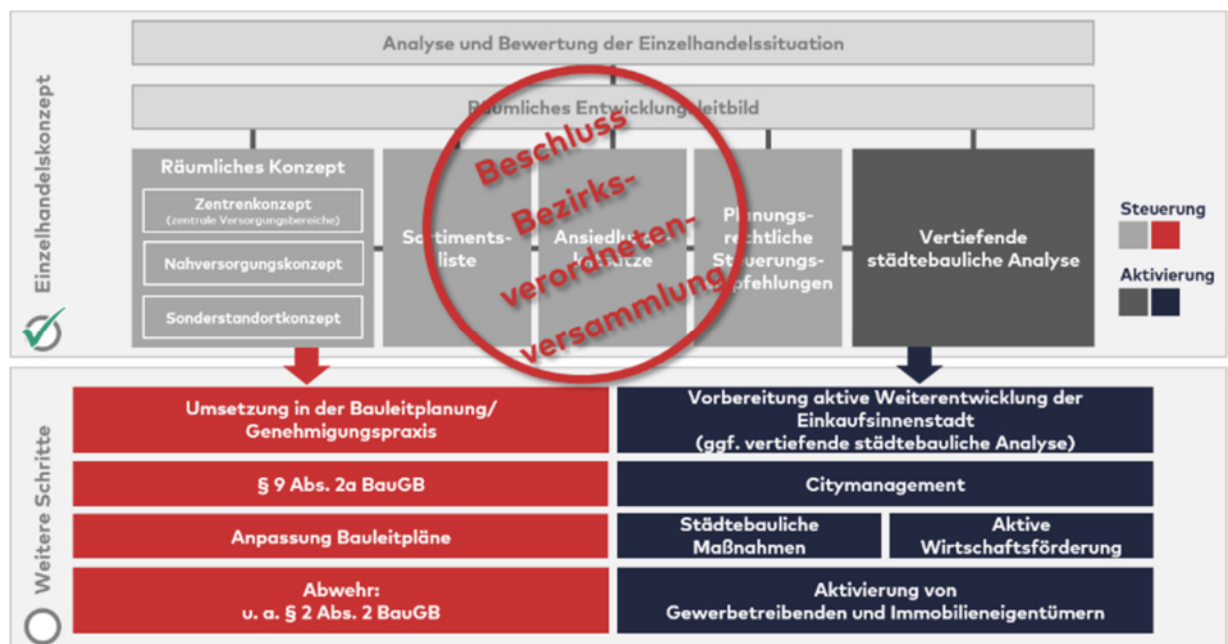


Abbildung 53: Zentren- und Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Obschon die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes einen inhaltlichen Schwerpunkt auf planungsrechtliche Fragestellungen, die Regelungen zur Nahversorgung sowie das Sonderstandortkonzept legt, kann das Konzept auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten.

Das Konzept bietet somit Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen zur Standortstärkung.

Insbesondere kann das Zentren- und Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Zentren bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Zentren und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollten. Bei der Entwicklung einer entsprechenden Zukunftsstrategie für die einzelnen Zentren wird empfohlen frühzeitig die Bevölkerung, die Händlerschaft, Gewerbetreibende, Vereine und die Immobilieneigentümer in der Stadt bspw. in Form von Werkstattgesprächen und Befragungen zu beteiligen.

Entscheidend ist dabei die weitere Stärkung der Aufenthaltsqualität in Kombination mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten, die es offensiv zu vermarkten gilt und mit der sich die Zentren gegenüber anderen teilweise eher funktional gestalteten Standorten abgrenzen können.

Eine entsprechende Positionierungsstrategie als umsetzungsorientierte Ergänzung zum Zentren- und Einzelhandelskonzept sollte eng verknüpft werden mit einer bauleitplanerischen Steuerung insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels, um so Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren zu vermeiden, die negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zur Folge haben können.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Zentren- und Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß mind. alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):

Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

DIW Econ GmbH (2025): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Berlin – TSA 2023

Aktualisierung der ökonomischen Bedeutung der Tourismuswirtschaft in Berlin anhand eines Tourismus-Satellitenkontos.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2025): Retail Real Estate Report Germany 2025/2026.

Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.)

(2025): Online-Monitor 2025. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

2024. Köln.

Junker + Kruse (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk

Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der

standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Senatsverwaltung für Bauen für Stadtentwicklung und Wohnen Prisma (2021):

Bevölkerungsprognose 2021-2040.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2025):

Stadtentwicklungsplan Zentren 2040. Berlin. (Entwurfssfassung vom 17.12.2025)

Stadt + Handel (2022): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und

Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige.

Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Metropole Berlin und umgebende zentrale Orte 11
Abbildung 2:	Darstellung der Einzelhandelskonzentrationen des Flächennutzungsplans im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin..... 12
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 21
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz 26
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 27
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 28
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 29
Abbildung 8:	Anforderungen an multifunktionale Geschäftsgebäude aus verschiedenen Perspektiven 33
Abbildung 9:	Zentren im zentralen Bereich Berlins..... 34
Abbildung 10:	Durchschnittliche Ausgaben der Tagesreisenden nach Berlin Quelle: DIW 2025..... 39
Abbildung 11:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Land Berlin, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und Umgebung..... 41
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand in Tempelhof-Schöneberg von Berlin nach Warengruppen und Lagebereichen 43
Abbildung 13:	Sortimentspezifische Zentralität im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin 44
Abbildung 14:	Übersicht Prognoserräume im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin 45
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand des Prognoserraums Schöneberg Nord nach Größenklassen..... 47
Abbildung 16:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Nord nach Warengruppen und Lagebereichen 47
Abbildung 17:	Einzelhandelsbestand des Prognoserraums Schöneberg Süd nach Größenklassen..... 49
Abbildung 18:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Süd nach Warengruppen und Lagebereichen 49
Abbildung 19:	Einzelhandelsbestand des Prognoserraums Friedenau nach Größenklassen..... 51
Abbildung 20:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Friedenau nach Warengruppen und Lagebereichen 51

Abbildung 21:	Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Tempelhof nach Größenklassen.....	53
Abbildung 22:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Tempelhof nach Warengruppen und Lagebereichen	54
Abbildung 23:	Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Mariendorf nach Größenklassen.....	56
Abbildung 24:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Mariendorf nach Warengruppen und Lagebereichen	56
Abbildung 25:	Einzelhandelsbestand des Prognoseraums Marienfelde/Lichtenrade nach Größenklassen	58
Abbildung 26:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Marienfelde/Lichtenrade nach Warengruppen und Lagebereichen.....	58
Abbildung 27:	Einwohnerprognose für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin...	61
Abbildung 28:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland	62
Abbildung 29:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....	63
Abbildung 30:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	64
Abbildung 31:	Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten.....	65
Abbildung 32:	Sortimentspezifische Zentralitäten und Zielzentralitäten	67
Abbildung 33:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.....	73
Abbildung 34:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin.....	78
Abbildung 35:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen.....	82
Abbildung 36:	Zentrenstruktur nach EHZK 2015 und Teilfortschreibung 2022.....	86
Abbildung 37:	Beispiel für die Steigerung der Aufenthaltsqualität und Anpassung an klimatische Veränderungen (Mobiles Grünes Zimmer in Leipzig)	134
Abbildung 38:	Neues Zentrenmodell für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin	137
Abbildung 39:	Räumliche Nahversorgungssituation Schöneberg Nord.....	153
Abbildung 40:	Räumliche Nahversorgungssituation Schöneberg Süd.....	155
Abbildung 41:	Räumliche Nahversorgungssituation Friedenau.....	157
Abbildung 42:	Räumliche Nahversorgungssituation Tempelhof.....	159
Abbildung 43:	Räumliche Nahversorgungssituation Mariendorf	161
Abbildung 44:	Räumliche Nahversorgungssituation Marienfelde/Lichtenrade	163
Abbildung 45:	Bewertung des Standorts Marienfelder Allee	170
Abbildung 46:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring	172
Abbildung 47:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Friedenfelder Straße.....	174
Abbildung 48:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Kruseweg	175
Abbildung 49:	Bewertung des Standorts Platz der Luftbrücke.....	177
Abbildung 50:	Bewertung des Standorts Mariendorfer Damm/Glärnischweg	179

Abbildung 51:	Bewertung des Standorts Martin-Luther-Straße	180
Abbildung 52:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten	183
Abbildung 53:	Zentren- und Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik.....	197
Abbildung 54:	Schuttpuffer der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung von Nahversorgungsvorhaben (Große Darstellung)	218
Abbildung 55:	Sortimentsliste Berlin.....	219

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Überbezirklich relevante zentrale Versorgungsbereiche und Fachmarktagglomerationen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß StEP Zentren 2040 17
Tabelle 2:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen 22
Tabelle 3:	Bevölkerung nach Bezirksregionen 36
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Berlin..... 37
Tabelle 5:	Tourismuskennzahlen im Vergleich 2022-2024 38
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin..... 40
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Tempelhof-Schöneberg von Berlin 42
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg nach Prognoseraum 45
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Nord..... 46
Tabelle 10:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Schöneberg Süd 48
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Friedenau..... 50
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand im Prognoseraum Tempelhof 52
Tabelle 13:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin 68
Tabelle 14:	Entwicklungsprognose für 2030..... 69
Tabelle 15:	Zentrale Versorgungsbereiche für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin 136
Tabelle 16:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin..... 149
Tabelle 17:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Schöneberg Nord... 152
Tabelle 18:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Schöneberg Süd..... 154
Tabelle 19:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Friedenau..... 156
Tabelle 20:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Tempelhof..... 158
Tabelle 21:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Mariendorf 160

Tabelle 22:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und Drogeriewaren in Marienfelde/Lichtenrade	162
Tabelle 23:	Bewertung des Standorts Marienfelder Allee	171
Tabelle 24:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Tirschenreuther Ring	173
Tabelle 25:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Friedenfelser Straße.....	174
Tabelle 26:	Bewertung des Standorts Hildburghauser Straße/Kruseweg	176
Tabelle 27:	Bewertung des Standorts Platz der Luftbrücke.....	177
Tabelle 28:	Bewertung des Standorts Mariendorfer Damm/Glärnischweg	179
Tabelle 29:	Bewertung des Standorts Martin-Luther-Straße	181
Tabelle 30:	Regelungen zur Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	194
Tabelle 31:	Nahversorgungsstandorte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin	215

Abkürzungsverzeichnis

AV	Ausführungsvorschriften	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe	OTZ	Ortsteilzentrum
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	siL	städtebaulich integrierte Lage
EW	Einwohnerinnen und Einwohner	SO	Sonderstandort
FMA	Fachmarktagglomeration	StEP	Stadtentwicklungsplan
FMS	Fachmarktstandort	STZ	Stadtteilzentrum
FNP	Flächennutzungsplan	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZB	Zentrumsbereich
HR	Hauptstadtregion	ZBK	Zentrumsbereichskern
HZ	Hauptzentrum	ZEHK	Zentren- und Einzelhandelskonzept Zentren
LEP	Landesentwicklungsplan	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
LEPro	Landesentwicklungsprogramm		

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Business-to-Consumer (B2C)

Business-to-Consumer bezeichnet im Zusammenhang mit Einzelhandel den Verkauf von Waren eines Unternehmens an Privatpersonen (kein Großhandel oder anderes Unternehmen).

Convenience-Store/Nachbarschaftsladen

Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist gemäß Katalog E des Institutes für Handelsforschung „ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmende Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmenden beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem

Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Als Fachmarkt werden in der Ausführungsvorschrift zum StEP Zentren (Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin ((AV Zentren und Einzelhandel) vom 20. Dezember 2019 – veröffentlicht 17. Januar 2020) Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert. Der StEP Zentren 2040 sieht außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmärkte gesonderte Ansiedlungsmöglichkeiten in Fachmarktagglomerationen, übergeordneten Fachmarktstandorten sowie bezirklichen Fachmarktstandorten vor, weil – sie sich aufgrund ihrer Größe und niedrigen Umsatzkennziffern häufig nicht für die Ansiedlung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche eignen, und von ihnen – gegenüber Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – in geringerem Maße städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zentrenrelevante Randsortimente in Fachmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen (vergleiche LEP HR Ziel 2.13 (2)), höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche je Vorhaben (vergleiche Steuerungsgrundsatz 6 des StEP Zentren 2040). Die Begrenzung dient nicht nur dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, sondern auch der Wahrung künftiger Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche. Fachmarktagglomerationen übergeordnete Fachmarktstandorte sowie

bezirkliche Fachmarktstandorte sind keine zentralen Versorgungsbereiche. (vgl. Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)).

Fast-Fashion

Unter Fast-Fashion ist ein Geschäftsmodell im Textileinzelhandel zu verstehen bei der die angebotene Kollektion laufend geändert wird (alle 1 bis 2 Monate). Die Zeit zwischen Design Erstellung und Verkauf durch den Handel wird somit drastisch reduziert. Durch das ständig sich ändernde Angebot sollen Kundinnen und Kunden animiert werden, möglichst häufig eine Filiale aufzusuchen.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 - 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche

Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kundinnen und Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Sharing-/Online-Affinität

Die zunehmende Digitalisierung und Online-Affinität ist in allen Bevölkerungsgruppen in verschiedenen Lebensbereichen zu beobachten. Auch der Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird für die Konsumenten stetig relevanter. Dabei werden die genutzten Konsumgüter geteilt bzw. gemietet statt gekauft. Aktuell sind insbesondere Großstädte bzw. hoch verdichtete städtische Regionen sowie innenstadtaffine Warengruppen verstärkt von der Sharing- und Online Affinität betroffen. Zukünftig ist jedoch eine größere räumliche Verbreitung sowie eine Verteilung auf weitere Sortimentsbereiche zu erwarten.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading-Down-Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den

Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Anhang

Tabelle 31: Nahversorgungsstandorte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Betriebsname	Straße	Hausnummer
Nah & gut Fischer	Kolonnenstraße	10
Nahkauf	Badensche Straße	56
Edeka	Barbarossastraße	47
Norma	John-Locke-Straße	19
Griechischer Supermarkt	Lichtenrader Damm	45
Lidl	Lichtenrader Damm	219
Netto	Martin-Luther-Straße	24
Ariston Griechischer Supermarkt	Meraner Straße	19
Rewe	Töpchiner Weg	189
Aldi Nord	Töpchiner Weg	193
Edeka	Viktoria-Luise-Platz	10
Penny	Winterfeldtstraße	74
Penny	Tempelhofer Damm	24
Aldi Nord	Hoepfnerstraße	3
nah & gut	Werner-Voß-Damm	37
Rewe	Bayernring	15
Aldi Nord	Kreuzbergstraße	39
Lidl	Kreuzbergstraße	40
Lidl	Dudenstraße	90
Kaufland	Schöneberger Straße	7
Aldi Nord	Schöneberger Straße	28
Rewe	Germaniastraße	12
nah & gut	Alt-Tempelhof	31
Lidl	Oberlandstraße	17
Netto	Ordensmeisterstraße	7
Edeka	Rixdorfer Straße	67

Penny	Dardanellenweg	50
Edeka	Tauernallee	38
HIT	Mariendorfer Damm	298
Netto (dansk)	Wolframstraße	88
Tac Supermarkt	Manteuffelstraße	46
City Markt	Mariendorfer Damm	337
Rewe City	Kaiserin-Augusta-Straße	56
Lidl	Manteuffelstraße	24
Nahkauf	Gersdorfstraße	40
Edeka	Mariendorfer Damm	184
Penny	Mariendorfer Damm	155
Aldi Nord	Alt-Mariendorf	16
Lidl	Malteserstraße	162
Netto	Malteserstraße	144
Kiez Frische	Laubacher Straße	13
Pia Roma	Bundesallee	134
nahkauf	Görresstraße	3
nah & gut	Cranachstraße	13
Lidl	Vorarlberger Damm	24
Edeka	S-Bahnhof Südkreuz	-
Lidl	Hauptstraße	65
Lidl	Kleiststraße	3
Bolu Lebensmittelmarkt	Kleiststraße	33
Eurogida	Potsdamer Straße	152
Edeka	Barbarossastraße	69
Rewe	Bautzener Straße	36
Lidl	Potsdamer Straße	203
Penny	Grunewaldstraße	36
Penny	Dominicusstraße	39
Lidl	Hauptstraße	122
Mein Markt	Innsbrucker Straße	37

Eurogida	Lichtenrader Damm	98
Edeka	Handjerystraße	98
Aldi Nord	Potsdamer Straße	180
Edeka	Hedwig-Dohm-Straße	4
Aldi Nord	Hildburghauser Straße	3
Rewe	Hildburghauser Straße	29
Edeka	Hildburghauser Straße	52
aima Supermarkt	Marienfelder Allee	75

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2024 - 02/2025.

Administrative Grenzen

- Kommune
- ▬ Bezirksgrenze
- Prognoseraum

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- ◆ Drogeriemarkt
- Ethnischer Lebensmittelmarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 5-Minuten Isochrone

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK neu
- ▬ Erweiterungsbereich ZVB EHK neu

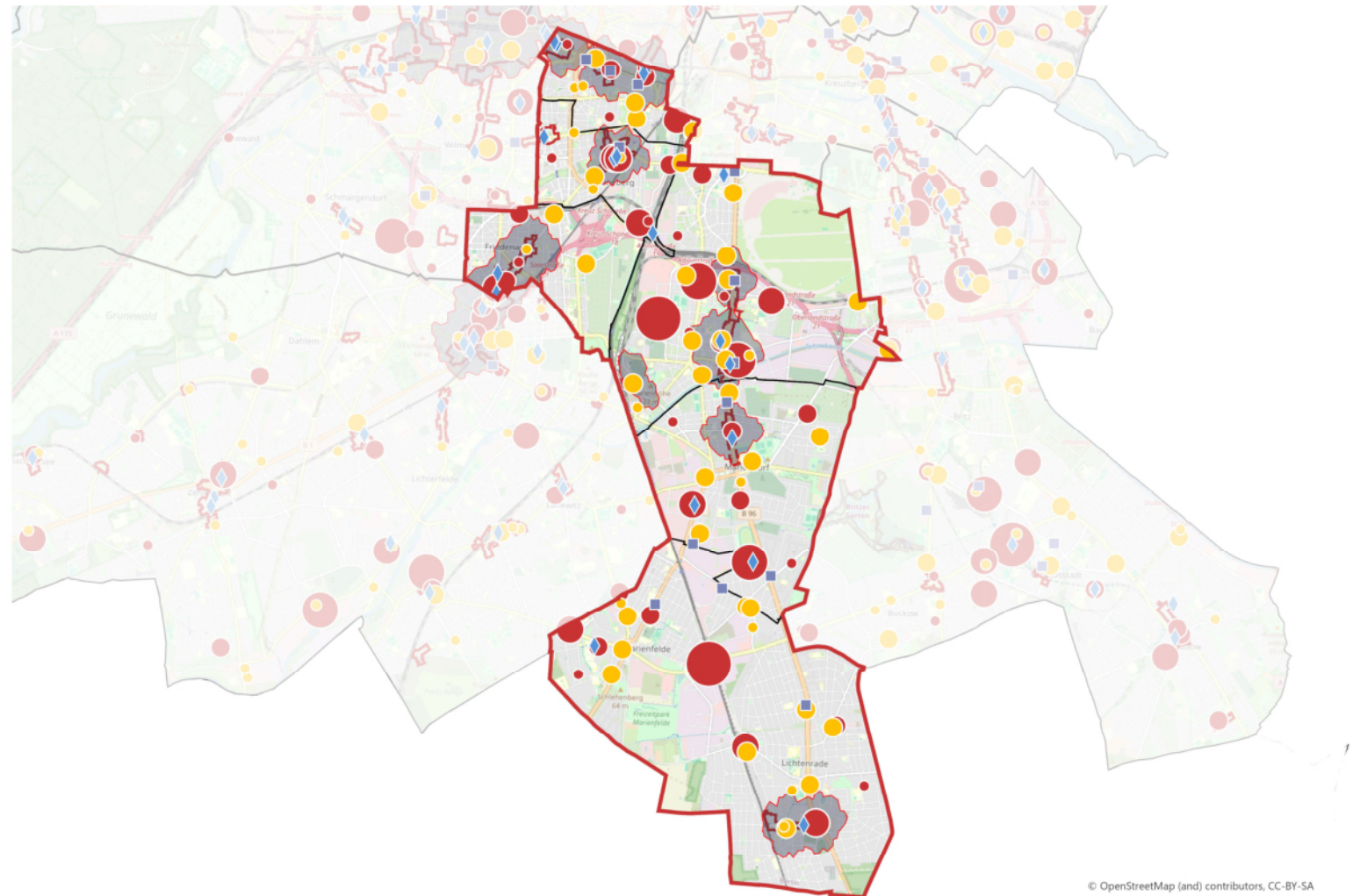


Abbildung 54: Schutzpuffer der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung von Nahversorgungsvorhaben (Große Darstellung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 9-12/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.

Anhang I

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente¹

1 - Zentrenrelevante Sortimente

1.1 - Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke

1.2 - Übrige zentrenrelevante Sortimente

- 52.41 Textilien²
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien³
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

2 - Nicht zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.44.3 aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge¹
- 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Abbildung 55: Sortimentsliste Berlin.

Quelle: Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel).

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43