

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin - Mitte

September 2009



**BSM - Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH**

BBE – Retail Experts

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Iranische Straße 3
13347 Berlin

Mandy Adam
Stephan Lange

Konzept, Koordination und Text:

BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19 – 20
10711 Berlin

Norbert Illiges
Gregor Lehmann

In Zusammenarbeit mit:

BBE Retail Experts
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG
Am Weidendamm 1a
10117 Berlin

Michael Giese

Inhalt

1.	Einleitung.....	7
1.1.	Anlass und Zielsetzung der Planung	7
1.2.	Rechtliche Verbindlichkeit.....	8
1.3.	Methodik und Inhalte.....	8
2.	Rahmenbedingungen	10
2.1.	Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Verbraucherverhalten in Deutschland	10
2.1.1.	Entwicklungstendenzen im deutschen Einzelhandel.....	10
2.1.2.	Entwicklungstendenzen im Verbraucherverhalten	14
2.2.	Entwicklung des Berliner Einzelhandels	15
2.2.1.	Entwicklungstendenzen im Berliner Einzelhandel	15
2.2.2.	Zu den Auswirkungen der Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und des Verbraucherverhaltens auf den Berliner Einzelhandel	17
2.3.	Bevölkerung.....	20
2.4.	Sozioökonomische Rahmenbedingungen.....	23
2.5.	Fazit.....	24
3.	Landesplanerische und sonstige planerische Vorgaben	26
3.1.	Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007).....	26
3.2.	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)	26
3.3.	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....	27
3.4.	Flächennutzungsplan Berlin.....	27
3.5.	Stadtentwicklungsplan Zentren 2020.....	27
3.6.	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	30
3.7.	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV- Einzelhandel)	30
4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	32
4.1.	Bestandsaufnahme	32
4.2.	Darstellung der Versorgungssituation.....	34

4.2.1.	Die Nahversorgungsgebiete.....	34
4.2.2.	Übersicht: Bewertung der Nahversorgung	37
4.3.	Zentrale Versorgungsbereiche	38
4.3.1.	Zentrenkonzept	39
4.3.2.	Zentren gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020	43
4.3.2.1.	Zentrenpass Zentrumsbereich Historische Mitte	45
4.3.2.2.	Zentrenpass Zentrumsbereichskern Alexanderplatz ...	49
4.3.2.3.	Zentrenpass Zentrumsbereichskern Friedrichstraße...	53
4.3.2.4.	Zentrenpass Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz	57
4.3.2.5.	Zentrenpass Hauptzentrum Müllerstraße.....	60
4.3.2.6.	Zentrenpass Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße	64
4.3.2.7.	Zentrenpass Stadtteilzentrum Badstraße.....	68
4.3.2.8.	Zentrenpass Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord	71
4.3.3.	Nahversorgungszentren sowie Sonderstandort für den Einzelhandel.....	74
4.3.3.1.	Zentrenpass Sonderstandort Hauptbahnhof	77
4.3.3.2.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Alt-Moabit	81
4.3.3.3.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Birkenstraße ...	84
4.3.3.4.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Brunnenstraße.....	86
4.3.3.5.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Chausseestraße	89
4.3.3.6.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Hansaplatz	92
4.3.3.7.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Heidestraße.....	95
4.3.3.8.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz	97
4.3.3.9.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz.....	99
4.3.3.10.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Osramhöfe	101
4.3.3.11.	Zentrenpass Nahversorgungszentrum Wollankstraße.....	103
4.3.4.	Fachmarkttagglomerationen	105
4.3.4.1.	Zentrenpass Fachmarkttagglomeration (FMA) Genthiner Straße.....	106
4.3.4.2.	Zentrenpass Fachmarkttagglomeration (FMA) Pankstraße	108
4.4.	Maßnahmen und Regeln zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes	110
4.4.1.	Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	110
4.4.2.	Maßnahmen zur Stärkung der Zentren und Regeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bezirk	111
4.4.2.1.	Anpassung/Fortschreibung bestehender Planungen .	111
4.4.2.2.	Stärkung der Zentren durch lokale Akteure.....	112
4.4.2.3.	Durchführung von Standortpotenzialuntersuchungen	112
4.4.2.4.	Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels	113
4.4.2.5.	Verträglichkeitsnachweis	116
4.4.3.	Steuerung und Umsetzung durch bezirkliche Planung	117
4.4.3.1.	Steuerung im unbepflanzten Innenbereich	117
4.4.3.2.	Steuerung durch Bebauungsplanung	117

1. Einleitung

1.1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Infolge des Strukturwandels des Einzelhandels verändert sich die bezirkliche Versorgungsstruktur dynamisch. Zum einen vollzieht sich eine Ausweitung des großflächigen Einzelhandelsangebotes sowohl innerhalb als auch außerhalb der städtischen Zentren, zum anderen wird insbesondere im Lebensmittel Einzelhandel die Nah- und Grundversorgung zunehmend über Discount- und Verbrauchermärkte wahrgenommen. Dabei benötigen sowohl diese wie auch andere Betriebsformen („klassischer“ Supermarkt, SB-Warenhaus etc.) eine stetig steigende Verkaufs- und Grundstücksfläche, um den Anforderungen an eine zeitgemäße Sortimentsauswahl und Warenpräsentation gerecht zu werden und ein aus Sicht der Händler notwendiges Parkplatzangebot bereitstellen zu können.

Die flächenintensiven Standortanforderungen können regelmäßig in den bestehenden Zentren nicht erfüllt werden und führen zu einer Ansiedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Gleichzeitig werden ältere Filialen, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, oft jedoch an zentralen Stellen im Stadtgefüge liegen, geschlossen. So werden die gewachsenen Zentren insbesondere hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion geschwächt. Neben den zurückgehenden Angeboten schädigen die durch die Abwanderung entstehenden Leerstände die Zentren zusätzlich. Insbesondere der durch die Leerstände entstehende Imageverlust und die in vielen Fällen folgenden, weniger attraktiven Nachmieter tragen zur Schwächung der betroffenen Straßenabschnitte bei.

Gleichzeitig ist eine Ausweitung des zentrenrelevanten Warenangebotes in großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren zu verzeichnen. Durch ein in der Folge zunehmend weitmaschigeres Versorgungsnetz entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung. Ehemals gut versorgte Quartiere verlieren so ihre Nahversorgungsstruktur und lassen teilweise erhebliche Versorgungslücken entstehen.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für den Bezirk Mitte die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur und für den Einzelhandel, für Investoren und für Grundstückseigentümer klare Ansiedlungsregeln geschaffen werden. In Ergänzung zur gesamtstädtischen Zentrenplanung kommt dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine wichtige Funktion für die Sicherung der flächendeckenden Versorgung zu.

Das bezirkliche Konzept baut insofern auf den durch die gemeinsame Landesentwicklungsplanung, den Flächennutzungsplan und durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 für Berlin und für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Rahmenbedingungen, Strategien und Handlungsempfehlungen auf und konkretisiert diese für den Bezirk Mitte von Berlin.

Insbesondere erfolgt durch das Konzept eine Bewertung der Nahversorgungssituation im Bezirk (Angebote/Nachfrage), eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Ergänzung des bestehenden Zentrengefüges um Nahversorgungszentren und die Darstellung von Möglichkei-

ten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch bezirkliche Planungen und bezirkliches Verwaltungshandeln.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche über das mit den Novellen von 2004 und 2007 erweiterte Instrumentarium des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Ziele des Konzeptes sind also:

- Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung
- Stabilisierung der bestehenden Stadtzentren
- Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse
- Konkretisierung der landesplanerischen Rahmensetzungen

1.2. Rechtliche Verbindlichkeit

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung erarbeitet und als solcher durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen.

Entsprechend den in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) formulierten Vorgaben ist das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, soweit sie mit den Nachbarbezirken abgestimmt ist und den Vorgaben des StEP Zentren 2020 entspricht. Es ist bei der Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche in Bebauungsplänen zu berücksichtigen und kann zur Geltendmachung schädlicher Auswirkungen auf diese Bereiche (§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB) maßgeblich herangezogen werden.

1.3. Methodik und Inhalte

Als Grundlage zur Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im Bezirk Mitte wurde im Zeitraum von November 2007 bis Januar 2008 eine umfassende Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Die Bestandserfassung beinhaltet sämtliche Einzelhandelsbetriebe des Bezirks mit ihrer jeweiligen Verkaufsfläche und der branchenspezifischen Zuordnung ihres Warensortimentes.

Diese Bestandsaufnahme diente sowohl als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Nahversorgungssituation im Bezirk Mitte als auch zur Beurteilung der Angebote in den Zentren. Ergebnis dieser Bestandsbewertung ist eine kartografische Darstellung der Versorgungssituation in diesen Nahversorgungsgebieten.

Für die Festlegung und Abgrenzung der bezirklichen Zentren bildete der Bestand des Einzelhandels eines von mehreren Kriterien. So wurden räumliche

Barrieren ebenso berücksichtigt wie der Bestand an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Gastronomie oder die Erreichbarkeit. Neben den bereits durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 vorgegebenen höherrangigen Zentren wurden die für die flächendeckende Versorgung bedeutsamen Nahversorgungszentren sowie ein Sonderstandort neu ausgewiesen. Die Zentren sind auf einer Karte lagegenau dargestellt und abgegrenzt. Zusätzlich dargestellt sind außerdem die Einzugsbereiche für die Nahversorgungsfunktion der jeweiligen Zentren.

Das eigentliche Zentrenkonzept besteht somit aus den folgenden Teilen:

- Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation
- Ergänzung der durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 definierten Zentrenstruktur durch Nahversorgungszentren und einen Sonderstandort
- Räumliche Abgrenzung der Zentren
- Darstellung der nahversorgungsrelevanten Einzugsbereiche der Zentren
- „Ansiedlungsregeln“ für die Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen innerhalb und außerhalb der Zentren

Zusätzlich werden Empfehlungen und Hinweise gegeben, wie die Inhalte und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Rahmen bezirklicher Planungen umgesetzt werden können.

2. Rahmenbedingungen

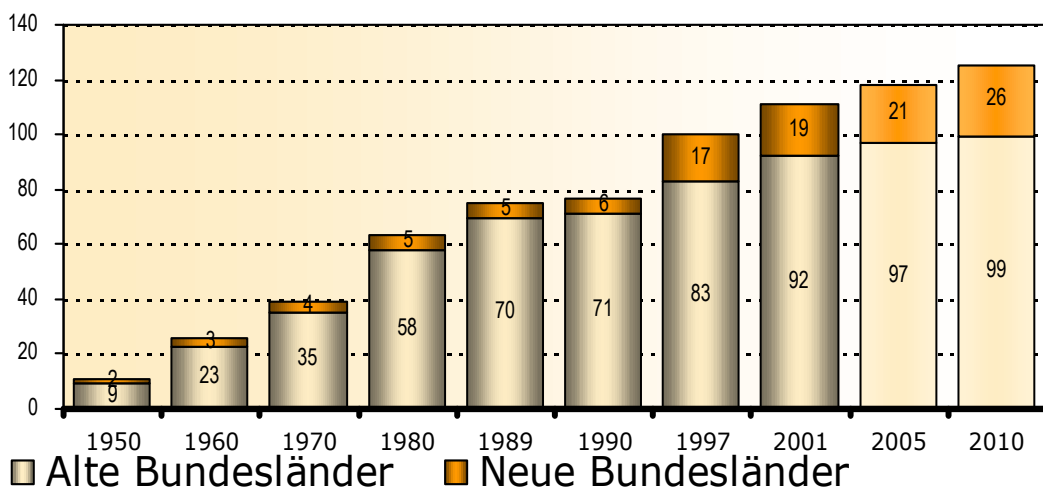
2.1. Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Verbraucherverhalten in Deutschland

Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Tendenzen, die sich im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten in Deutschland abzeichnen, skizziert, um deutlich zu machen, in welche Richtung sich voraussichtlich die Einzelhandelslandschaft im Berliner Raum – und damit auch im Bezirk Mitte – entwickeln wird.

2.1.1. Entwicklungstendenzen im deutschen Einzelhandel

Im deutschen Einzelhandel besteht seit Jahren eine Tendenz zu größeren Verkaufsflächen je Einzelhandelsgeschäft mit möglichst umfassendem Sortiment. So hat die Verkaufsfläche in Deutschland seit 1990 von 77 Millionen m² auf 118 Millionen m² (+ 53%) im Jahr 2005 zugenommen (Abb. 1). Bis zum Jahr 2010 wird mit einem Anstieg auf 125 Millionen m² (+62% gegenüber 1990) gerechnet.

Abb. 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel (Mio. m²)



Im Jahr 1990 standen je Einwohner des Bundesgebietes (alte Länder) 1.12 m² Verkaufsfläche bereit. Im Jahr 2005 wurden 1,42 m² Verkaufsfläche registriert.¹

Die Zahl der großflächigen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser hat sich in Deutschland von 1970 (530) bis 2007 (3 150) nahezu versechsfacht.²

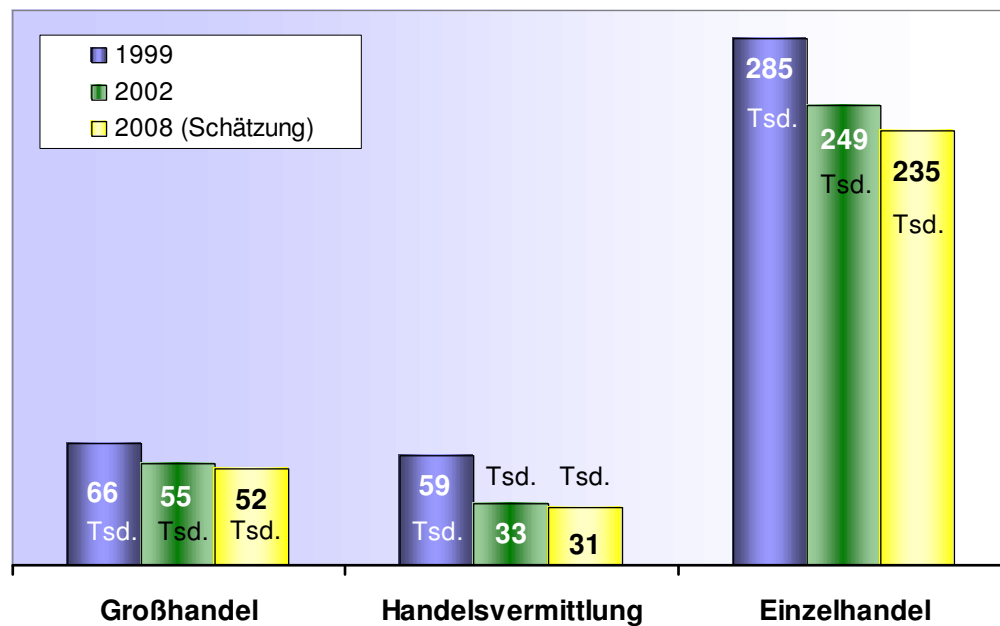
¹ Quelle: Berechnungen der BBE Retail Experts auf Basis der Bevölkerungs- Verkaufsflächendaten des Handel aktuell 1997 und 2007/2008; Hrsg.: Europäisches Handelsinstitut Köln (EHI)

² Quelle: EHI (Hrsg.): Handel aktuell 2007/2008, S. 211

1965 gab es in Deutschland lediglich zwei Shopping Center mit einer Verkaufsfläche über 10 000 m². Bis zum Jahresbeginn 2007 war diese Zahl auf 384 gestiegen.³

Während die Marktanteile der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser, der Fachmärkte und der filialisierten Fachgeschäfte in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und weiter steigen werden, nimmt die Zahl der kleineren und mittleren Fachgeschäfte und ihr Marktanteil deutlich ab (Abb. 2 und 3).

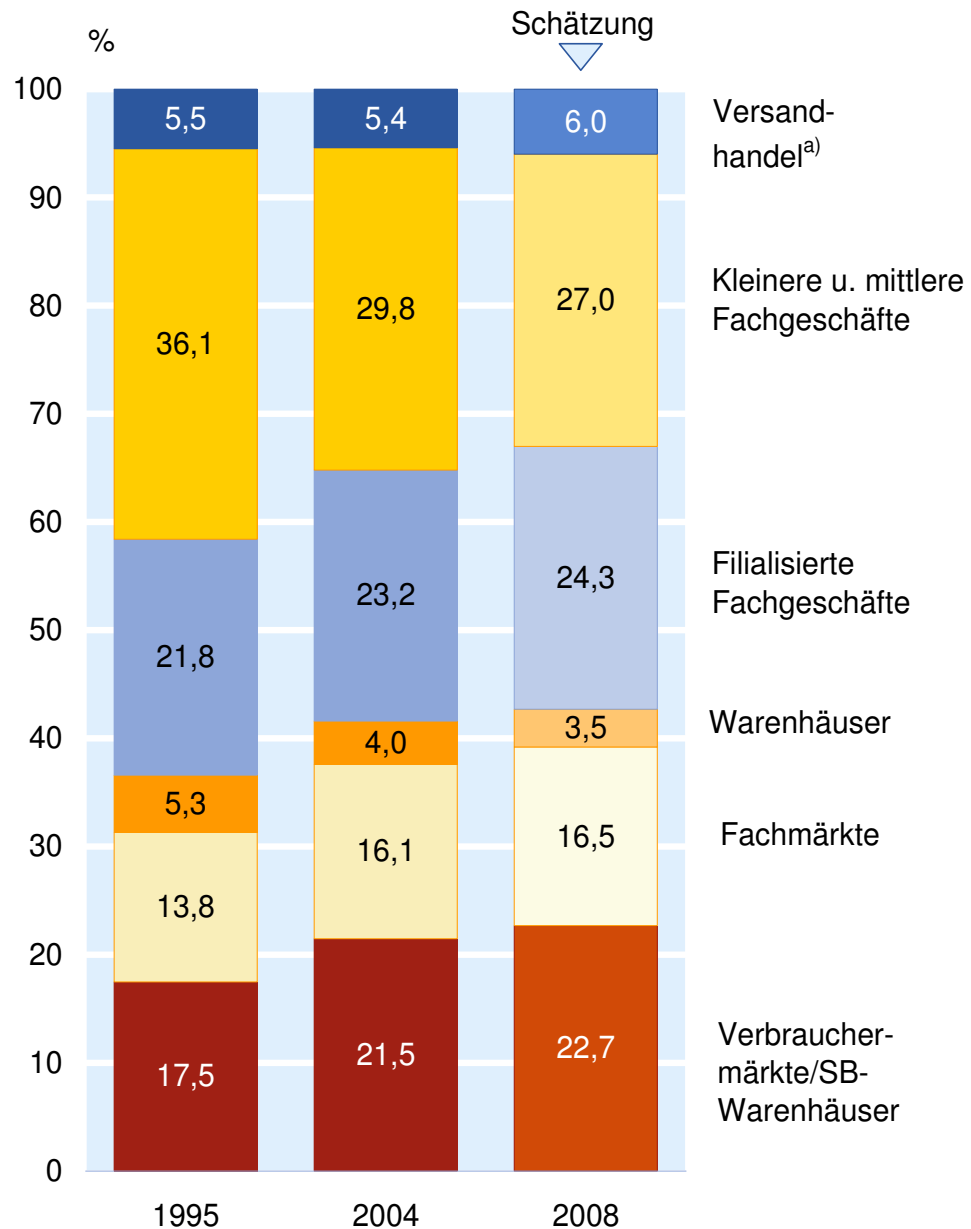
Abb. 2: Abschmelzungsprozesse bei der Zahl der Unternehmen im Groß- und Einzelhandel in Deutschland



Quelle: Eurostat, Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des ifo Instituts.

³ Quelle: EHI (Hrsg.): Handel aktuell 2007/2008, S. 259

Abb. 3: Marktanteile der Betriebstypen des Einzelhandels in Deutschland



^{a)} Gesamtumsatz (einschließlich stationärer Einzelhandel).

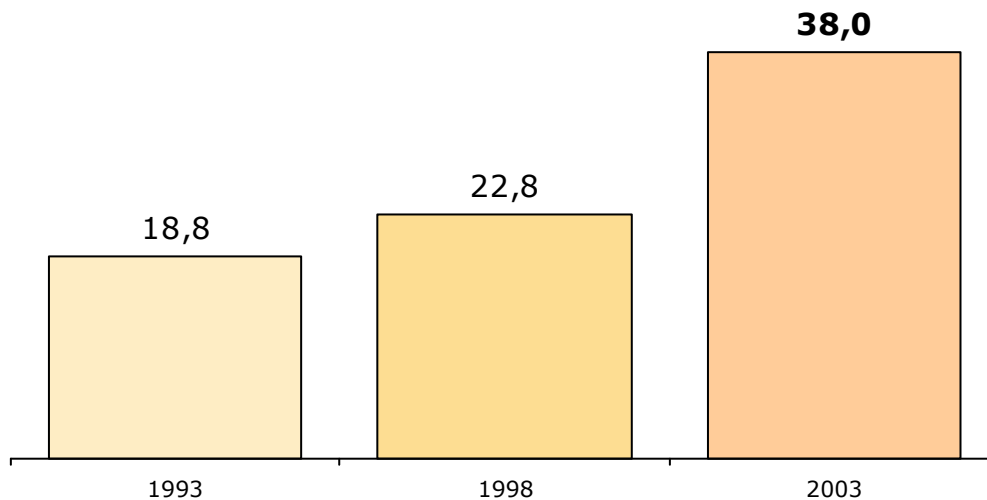
Quelle: Berechnung und Schätzungen des ifo-Instituts anhand von Unterlagen des Statistischen Bundesamts, Handelskooperationen und -unternehmen (2005).

Der Trend zu größeren Flächen geht einher mit steigenden Ansprüchen an die Standorte für Einzelhandelsbetriebe: Gefragt sind in erster Linie so genannte "Bestlagen" in etablierten Zentren, aber auch die neu entwickelten Flächen in bzw. an Bahnhöfen sowie Standorte in peripheren Lagen mit guter Verkehrsanbindung und einer großen Zahl an Parkplätzen.

Die Discount-orientierten Betriebsformen sind weiter auf dem Vormarsch. Dies gilt insbesondere für den Lebensmittelektor. Der Anteil der Discounter am gesamten Umsatz des Lebensmitteleinzelhandels hat sich im Verlauf von

zehn Jahren verdoppelt (1993 = 19%, 2003 = 38%); dieser Anteil dürfte sich den Schätzungen der BBE Retail Experts zufolge bis zum Ende des Jahres 2007 auf mehr als 40 % erhöht haben (Abb. 4).

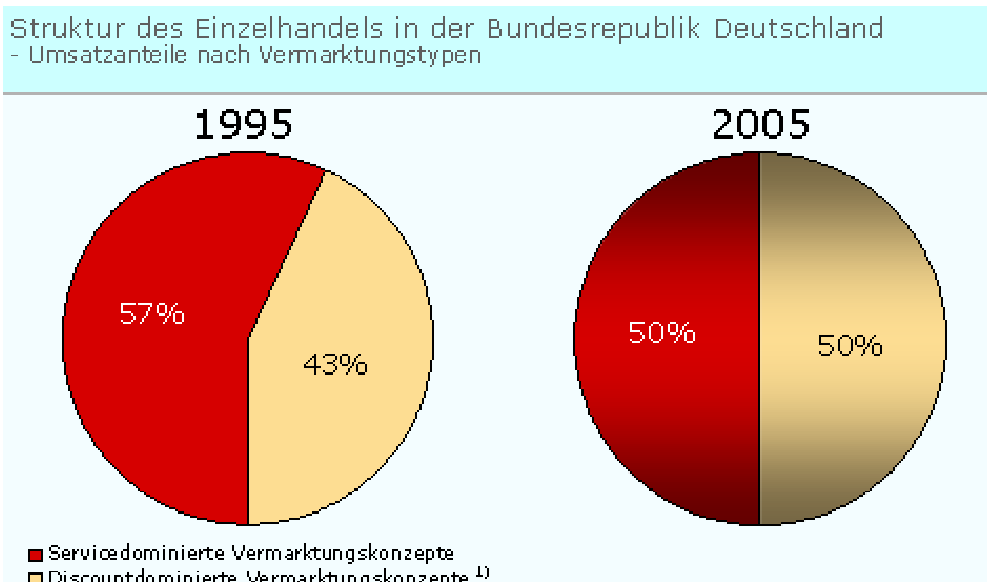
Abb. 4: Umsatzanteile der Discounter am deutschen Lebensmittel-Einzelhandel 1993, 1998 und 2003



Quelle: Euromonitor, Nielsen

Ganz generell wird auch außerhalb des Lebensmittelsektors mit einer Zunahme der Bedeutung der discountorientierten Betriebsformen im deutschen Einzelhandel gerechnet (die Entwicklung von 1995 bis 2005 zeigt Abb. 5).⁴

Abb. 5: Anteile serviceorientierter und discountorientierter Vermarktungskonzepte am gesamten Umsatz im deutschen Einzelhandel 1995 und 2005



Quelle: Metro AG

⁴ Vgl. BBE Unternehmensberatung (Hrsg.): BBE-Einzelhandelsszenario 2015, Köln 2006, S. 286.

Darüber hinaus ist im Einzelhandel eine Zunahme des Filialisierungsgrades festzustellen, d.h. die Zahl der Geschäfte, die Zweigstellen von Filialunternehmen sind, nimmt zu. Dieser Entwicklung steht ein Rückgang der Zahl der kleinen und ungebundenen, inhabergeführten Geschäfte gegenüber.

Für den nicht-stationären Einzelhandel sind in den kommenden Jahren leichte Umsatzzuwächse zu erwarten (siehe die Entwicklung des „Versandhandels“ in Abb. 3). Dies ist in erster Linie auf weiter steigende Käufe der Verbraucher über das Internet zurückzuführen.

Eines der wichtigsten Schlagwörter im deutschen Einzelhandel ist bereits seit längerem Kundenorientierung. Vor allem die Großunternehmen haben unter dem Motto „Es ist das Zeitalter des Kunden angebrochen, der Handel muss mehr Ambiente und Service bieten“ ein stärkeres Eingehen auf die Konsumentenwünsche auf ihre Fahnen geschrieben.

Von Seiten weiter Kreise des Einzelhandels wird auch mit dem Hinweis auf die erforderliche Kundenorientierung eine Ausweitung der Ladenöffnungszeiten gefordert. Es ist damit zu rechnen, dass diesen Vorstellungen entsprochen wird und eine weitere Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes, darunter insbesondere die Öffnung von Einzelhandelsbetrieben an Sonntagen, eintritt.

2.1.2. Entwicklungstendenzen im Verbraucherverhalten

Die im Einzelhandel feststellbaren Tendenzen zur Kundenorientierung einerseits und zur Kostenorientierung andererseits finden ihre Entsprechung auch im Verbraucherverhalten: Die Konsumenten weisen eine klare Preisorientierung auf, die sie auch weitere Wege zu größeren Einzelhandelsbetrieben mit einem niedrigpreisigen Angebot zurücklegen lässt; auf der anderen Seite verstärkt sich bei den Verbrauchern der Hang zur Bequemlichkeit, zu „Convenience“, zum Einkauf in der Nähe.

Bei Nichtlebensmitteln entscheiden sich die Verbraucher von Fall zu Fall für den erlebnis-orientierten Einkauf in Zentren oder den Versorgungskauf in der Nachbarschaft.

Verbraucher haben unterschiedliche Preis- und Qualitätsvorstellungen von Erzeugnissen in Abhängigkeit von dem jeweiligen Zweck, für den sie sie benötigen. Dieses Einkaufsverhalten wird als „hybrid“ bezeichnet und macht deutlich, dass eine eindeutige Zuordnung der Konsumenten zu einem bestimmten Typus wie „Preis-orientiert“ oder „Convenience-orientiert“ nicht möglich ist, weil der einzelne Kunde in verschiedenen Situationen unterschiedlich reagiert.

In der Praxis dokumentiert sich dieses „hybride“ Einkaufsverhalten einerseits im stark preisorientierten Einkauf z.B. von Grundnahrungsmitteln in niedrigpreisigen Lebensmittel-Discountmärkten bzw. SB-Warenhäusern oder in der Schnäppchenjagd z.B. nach preisgesenkten Bekleidungsstücken aus dem Hochpreissegment (bezeichnet als „Smart-Shopping“), um andererseits das so gesparte Geld in kostspieligen Gütern oder Dienstleistungen anlegen zu können.

Selbstverständlich wird das Einkaufsverhalten darüber hinaus ganz wesentlich von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Verbrauchers, z.B. von Al-

ter, Familienstand, Einkommen, konkreter Wohn- und Versorgungssituation etc. beeinflusst.

Einflüsse auf das Einkaufsverhalten werden vor allem von dem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland erwartet. Das Interesse älterer Verbraucher ist tendenziell stärker auf Qualität der gekauften Produkte sowie auf Beratung und Service im Einzelhandel ausgerichtet.

2.2. Entwicklung des Berliner Einzelhandels

2.2.1. Entwicklungstendenzen im Berliner Einzelhandel

Im Einzelhandel der Hauptstadt Berlin zeichnen sich ähnliche Entwicklungstendenzen im Einzelhandel ab wie im gesamten Bundesgebiet. So ist die Verkaufsfläche zwischen 1990 und 2007 von 2,3 Millionen m² auf 4,5 Millionen m² gestiegen; dies kommt nahezu einer Verdoppelung der Angebotsflächen gleich und übertrifft deutlich die Dynamik des gesamtdeutschen Einzelhandels (vgl. Pkt. 2.1.1).

Abb. 6: Entwicklung der Verkaufsfläche im Berliner Einzelhandel von 1990 bis 2007

Jahr	Verkaufsfläche Mio. m ²	m ² VKF je Einwohner
1990	2,3	0,66
1995	2,9	0,85
2000	3,6	1,08
2005	4,3	1,26
2007	4,5	1,32

Der hohe Anstieg der Verkaufsfläche in Berlin seit 1990 ist in erster Linie dem hohen Nachholbedarf im Ostteil der Stadt geschuldet, wo vor dem Mauerfall nur eine Verkaufsfläche je Einwohner von 0,3 m² zur Verfügung stand. Sowohl eine Vielzahl von großflächigen Anbietern des Lebensmittel-Einzelhandels als auch von Fachmärkten und Shopping-Centern an verschiedenen, überwiegend nicht in den gewachsenen Zentren Ost-Berlins integrierten Standorten haben das Defizit in kurzer Zeit abgebaut. Die Flächenzuwächse bedeuteten einerseits zwar eine wünschenswerte Verbesserung der Versorgungsqualität, stellten aber andererseits aus raumordnerischer Sicht eine Störung, zum Teil sogar eine Zerstörung der zentralörtlichen Struktur der Stadt dar.

Die Liste der nichtintegrierten Standorte im Ostteil der Stadt reicht von Einkaufszentren und Fachmarktstandorten in Marzahn und Hellersdorf (u.a. Eastgate, Biesdorf-Center, Fachmarktzentrum Märkische Spitze) bis zum Ortsteil Mitte, der im vorliegenden Konzept explizit betrachtet werden soll.

Der Verkaufsflächenzuwachs wurde aber auch durch Ansiedlungen im Westteil der Stadt bewirkt, wo z.B. die Gropiuspassagen in Neukölln zum größten Einkaufszentrum Berlins ausgebaut wurden. Ebenso haben Ansiedlungen in Tempelhof-Schöneberg wie die Bauhaus- und IKEA-Standorte an der Alboin-

straße oder die Eröffnung von Möbel-Kraft am Sachsendamm diesen Zuwachs begünstigt.

Die Bedeutung des großflächigen Einzelhandels für die Versorgung der Berliner Bevölkerung und für die Wettbewerbslage wird erst deutlich, wenn die Großflächen im Zusammenhang mit der Gesamt-Verkaufsfläche der Stadt gesehen werden. Einer Untersuchung aus dem Jahr 2006 zufolge verteilen sich rd. zwei Drittel der in Berlin vorhandenen Verkaufsfläche auf Einzelhandelsbetriebe, die eine Betriebsgröße von mehr als 700 m² VKF aufweisen.

Abb. 7: Verteilung der Verkaufsfläche des Berliner Einzelhandels zu Beginn des Jahres 2006

Verkaufsfläche unter 700 m ²		Verkaufsfläche 700 m ² und größer		Verkaufsfläche insgesamt m ²
m ²	%	m ²	%	
1.599.700	37,5	2.667.900	62,5	4.267.600

Noch klarer wird das Bild, wenn man sich die Verteilung der Verkaufsflächen nach Größenklassen betrachtet. Ebenfalls knapp zwei Drittel der Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entfällt auf Großobjekte mit einer Betriebsgröße ab 5.000 m² Verkaufsfläche.

Abb. 8: Verteilung der Verkaufsfläche des Berliner Einzelhandels Anfang 2006 (Nur Betriebe über 700 m²)

700 m ² bis 4.999 m ²		5.000 m ² und größer		Insgesamt
Verkaufsfläche m ²	%	Verkaufsfläche m ²	%	Verkaufsfläche m ²
954.850	35,8	1.713.050	64,2	2.667.900

Der expansiven Flächenentwicklung in Berlin steht eine rückläufige Entwicklung der Kaufkraft der Berliner Bevölkerung entgegen (Abb. 9). Lag diese im Jahr 2003 noch bei 5.260 € pro Kopf, erreichte sie im Jahr 2007 einen Wert von 5.308 €, was nur noch 94,79% des Bundesdurchschnitts entspricht.

Abb. 9: Entwicklung der Kaufkraft in Berlin in den zurückliegenden Jahren

Jahr	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Berlin (€ pro Kopf)	Kaufkraftkoeffizient (in % des Bundesdurchschnitts)
2003	5.260	100,97
2004	5.152	99,70
2005	5.112	97,68
2006	4.927	96,47
2007	5.308	94,79
2008	5.201	94,19

Auch der Einzelhandelsumsatz kann mit der Entwicklung der Verkaufsfläche Berlins nicht mithalten. Die Umsatzentwicklung im Berliner Einzelhandel ist seit Jahren rückläufig, nur 2007 ist geringer Zuwachs zu verzeichnen. Die Folge der starken Flächenzunahme einerseits und des sinkenden Umsatzes andererseits findet ihren Ausdruck in der sinkenden Flächenproduktivität des Einzelhandels, d.h. der je m² Verkaufsfläche pro Jahr erzielte Umsatz sinkt und liegt 2007 bereits unter der Marke von 4.000 € je m² VKF.

Die steigende Zahl der jährlich nach Berlin kommenden Touristen konnte den erkennbaren Trend zur gegenläufigen Entwicklung von Verkaufsfläche und Umsatz im Berliner Einzelhandel nicht aufhalten.

Abb. 10: Entwicklung der Flächenproduktivität im Berliner Einzelhandel zwischen den Jahren 2003 und 2007

Jahr	Umsatz je m ² Verkaufsfläche und Jahr (€)	%
2003	4.090	100,0
2004	4.050	99,0
2005	3.850	94,1
2006	3.700	90,5
2007	3.650	89,2

Die BBE geht davon aus, dass sich der aufgezeigte Trend in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Hierfür spricht eine Reihe von Einzelhandelsprojekten, die zum Teil bereits genehmigt oder in Vorbereitung sind. Neben noch zu beschreibenden Projekten im Bezirk Mitte zählen zu diesen Projekten u. a. Erweiterungen bestehender Einkaufszentren oder Warenhäuser (z.B. „Wilmersdorfer Arcaden“, „Schlosspark-Passage“ in Buch, Karstadt/„Boulevard Berlin“ in Steglitz). Mehrere Projekte sind in Stadtteilzentren und Ortsteilzentren oder in deren Nähe geplant bzw. im Bau: Lankwitzer Straße (Lichterfelde-Ost), Clayallee („Zehlendorfer Welle“), „Rathauscenter“ in Tempelhof, „Hafen Tempelhof“, Elcknerplatz in Köpenick. Unter den Planungen befinden sich auch eine Reihe von Möbelhäusern, die aufgrund ihrer Größe den Verkaufsflächenbestand in Berlin deutlich anwachsen lassen werden (u.a. Höffner-Planung in Spandau, IKEA Landsberger Allee).

2.2.2. Zu den Auswirkungen der Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und des Verbraucherverhaltens auf den Berliner Einzelhandel

Die eingangs dargestellten Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten werden sich auf den Einzelhandel in Berlin voraussichtlich folgendermaßen auswirken:

- Ein großer Teil der Bewohner von Berlin hat schon seit Längerem den Kfz-orientierten Einkauf mit dem „Kofferraum als Einkaufstasche“ ken-

nen und schätzen gelernt. Der Einkauf bei großflächigen Anbietern und die Nutzung des Pkw für den Einkaufsweg sind - neben dem wohnortnahen Einkauf zu Fuß - wesentliche Bestandteile des Konsumentenverhaltens geworden.

- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Verkaufseinrichtung wird auch im Berliner Einzelhandel weiter steigen. Dieser Trend entspricht sowohl dem Bestreben der Handelsunternehmen, ihre Sortimente auszuweiten und angemessen zu präsentieren, als auch dem Verhalten der Verbraucher, die ihre bei großflächigen Anbietern gewonnenen Maßstäbe hinsichtlich Breite und Tiefe der Produktpalette und einer umfassenden Auswahl in verschiedenen Preislagen in immer stärkerem Maße auch auf andere Anbieter übertragen.
- Discountorientierte Handelsunternehmen des Lebensmittelsektors begnügten sich bei ihren Ansiedlungsvorhaben bisher vielfach mit einer Verkaufsfläche von 700 m². Sie blieben damit unterhalb des bei der Beurteilung der Verträglichkeit eines Einzelhandelsprojekts nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung üblicherweise als kritisch angesehenen Wertes.
- In einer Entscheidung vom November 2005 hat das Bundesverwaltungsgericht erstmals die Grenze der Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche festgelegt. Es ist daher damit zu rechnen, dass Einzelhandelsunternehmen diese Entscheidung zum Anlass nehmen, ihre Planungen für neue Standorte oder bei Standorterweiterungen auch in Berlin auf eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auszurichten.
- Die Ansprüche der Verbraucher sind hoch: In den Berliner Einkaufsstraßen und großflächigen Shopping Centern wird eine Mischung aus bekannten Filialisten und regionalen Anbietern erwartet, das Angebot muss umfassend sein und neben dem Niedrigpreis-Segment auch das hochwertige, besondere Marktsegment abdecken. Darüber hinaus muss den Erwartungen der Kunden im Hinblick auf Einkaufserlebnis, Ambiente und Service Rechnung getragen werden.
- Die ganz überwiegende Mehrzahl der Verbraucher ist bei der Wahl ihrer Einkaufsstätten äußerst mobil und legt nur noch in seltenen Fällen Treue zu bestimmten Geschäften an den Tag. Die räumliche Nähe zu den Verbrauchern kann also nicht mehr als „Umsatzgarantie“ betrachtet werden.
- Die Orientierung der Verbraucher auf die Einzelhandelsangebote an den innerstädtischen, gewachsenen Standorten einerseits und auf die großflächigen Einkaufszentren am Rande und außerhalb der Städte andererseits wird weiter zunehmen. Im „Wettbewerb der Standorte“ wird sich also der Druck auf die Standorte, die zwischen diesen Polen liegen, verstärken.
- Die Expansionsbestrebungen der großen Einzelhandelsunternehmen werden voraussichtlich dazu führen, dass die Verkaufsflächen in Berlin trotz der von allen Beteiligten immer wieder beschworenen, bereits seit Langem bestehenden „Überausstattung“ weiter wachsen werden. Viele Unternehmen rechnen sich weiterhin Chancen aus, mit neuen Flächen

an verkehrsgünstigen Standorten die erforderlichen Umsätze für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erzielen zu können.

- Es ist damit zu rechnen, dass auch die Entwickler und Betreiber von Shopping Centern die Erweiterung ihrer Objekte prüfen. Dabei richtet sich ihr Interesse nicht in jedem Fall auf Vorhaben an etablierten Einzelhandelsstandorten.
- Einzelhandelsstandorte, die sich außerhalb der „Bestlagen“ in etablierten Zentren befinden, unterliegen zum Teil merklichen Abwertungen. Vor allem für die Räume kleiner und mittelgroßer Einzelhandelsunternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit beendet haben, finden sich häufig keine anspruchsvollen Nachnutzer aus dem Handel, vielfach aber auch gar keine Nachnutzer. Dies führt dazu, dass der Leerstand ebenerdiger Geschäftsräume in Berlin tendenziell eher zu- als abnehmen wird. In den kommenden Jahren ist auch damit zu rechnen, dass größere Einzelhandelsobjekte aufgegeben werden, die sowohl den von Seiten des Handels als auch den von Seiten der Verbraucher gestellten Standortanforderungen nicht mehr genügen.
- Der Abschmelzungsprozess bei der Zahl der Einzelhandelsunternehmen wird sich nach allen Prognosen auch in Berlin fortsetzen. Betroffen sind in erster Linie kleinere, inhabergeführte Geschäfte. Insbesondere die Zahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte droht weiter zurückzugehen. Lebensmittel-Discounter, aber auch Tankstellen, übernehmen mehr und mehr Funktionen der Nahversorgung. Voraussetzung für ein Aufhalten dieser Entwicklung wäre eine restriktive Ansiedlungspolitik in der Hauptstadt, die großflächige Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zumal in Gebieten, die eine eindeutige Überausstattung aufweisen, konsequent ablehnt (vgl. Kapitel 4. und 5. des vorliegenden Konzepts).
- Von dem stattfindenden demografischen Wandel ist voraussichtlich keine Renaissance der Nahversorgung durch kleine, wohnortnahe Geschäfte in Berlin zu erwarten. Mit dem Alterungsprozess der Bevölkerung ist zwar eine stärkere Convenience-Orientierung dieser Verbrauchergruppe und tendenziell ein steigendes Interesse an kleineren, wohnortnahen Geschäften verbunden. Auf der anderen Seite sind die älteren Verbraucher aber auch preisbewusst, an eine große Auswahl gewöhnt und äußerst mobil; sie tendieren daher auch mit zunehmendem Alter zum Einkauf in größeren Geschäften, sofern diese sich vor allem in Hinblick auf Übersichtlichkeit, Beratung und Service auf die Zielgruppe der älteren Konsumenten einstellen.
- Die Versorgungszufriedenheit der Bevölkerung in Berlin ist hoch, das haben die Befragungen im Rahmen verschiedener Untersuchungen der BBE Retail Experts ergeben. Auch bei der zu erwartenden Vergrößerung der Maschen des Versorgungsnetzes ist nicht damit zu rechnen, dass es zu Versorgungsnotständen und zu einem rapiden Sinken der Versorgungszufriedenheit kommen wird, da zahlreiche Verbraucher ihr Kraftfahrzeug bis ins hohe Alter auch zum Einkaufen nutzen und da es auch für weniger Mobile eine Vielzahl von Versorgungsmöglichkeiten gibt (z. B. „Rollende Läden“, Getränke- und Tief-

kühl-Heimdienste, Nachbarschaftshilfe etc.). Auch wenn sich für einen Teil der älteren Bevölkerung die Versorgungssituation objektiv verschlechtert, wird dies vielfach subjektiv von den Betroffenen nicht so empfunden.

2.3. Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl des Bezirks Mitte belief sich am 31. Dezember 2007 auf insgesamt 323.017 Einwohner (am Ort der Hauptwohnung melderechtlich registrierte Einwohner), die sich folgendermaßen auf die Alt-Bezirke und die Mittelbereiche verteilten:

Abb. 11: Einwohner am 31.12.2007

Bezirk	Alt-Bezirk	Mittelbereich	Einwohner	Anteil an der Bezirksbevölkerung
Mitte			323.017	100,0 %
	Mitte		78.870	24,4 %
		Mitte 1	78.870	24,4 %
	Tiergarten		88.320	27,3 %
		Tiergarten 1	75.492	23,4 %
		Tiergarten 2	12.828	4,0 %
	Wedding		155.827	48,2 %
		Wedding 1	123.524	38,2 %
		Wedding 2	32.303	10,0 %

Die in den folgenden Karten (Abb. 12 und 13) dargestellte Verteilung der Einwohner auf die statistischen Blöcke zeigt, dass Bereiche einer erhöhten Bevölkerungskonzentration identifiziert werden können, denen Teilräume mit einer geringen Bevölkerungsdichte gegenüberstehen. So weist der Ortsteil Moabit mit Ausnahme der östlichen und westlichen Randbereiche eine insgesamt hohe Bevölkerungsdichte auf. Gleiches gilt für die Ortsteile Wedding und Gesundbrunnen im Altbezirk Wedding, für die nördlich der Stadtbahn gelegenen Wohngebiete im Altbezirk Mitte, für Tiergarten-Süd und mit Einschränkungen für die Luisenstadt, die Stralauer Vorstadt und das Hansaviertel. Demgegenüber weisen zentral gelegene Flächen des Bezirkes eine nur geringe Bevölkerungszahl auf (Flächen beiderseits des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals, Friedrichstadt, Regierungsviertel, Diplomatenviertel, Potsdamer Platz/ Leipziger Platz und historisches Stadtzentrum).

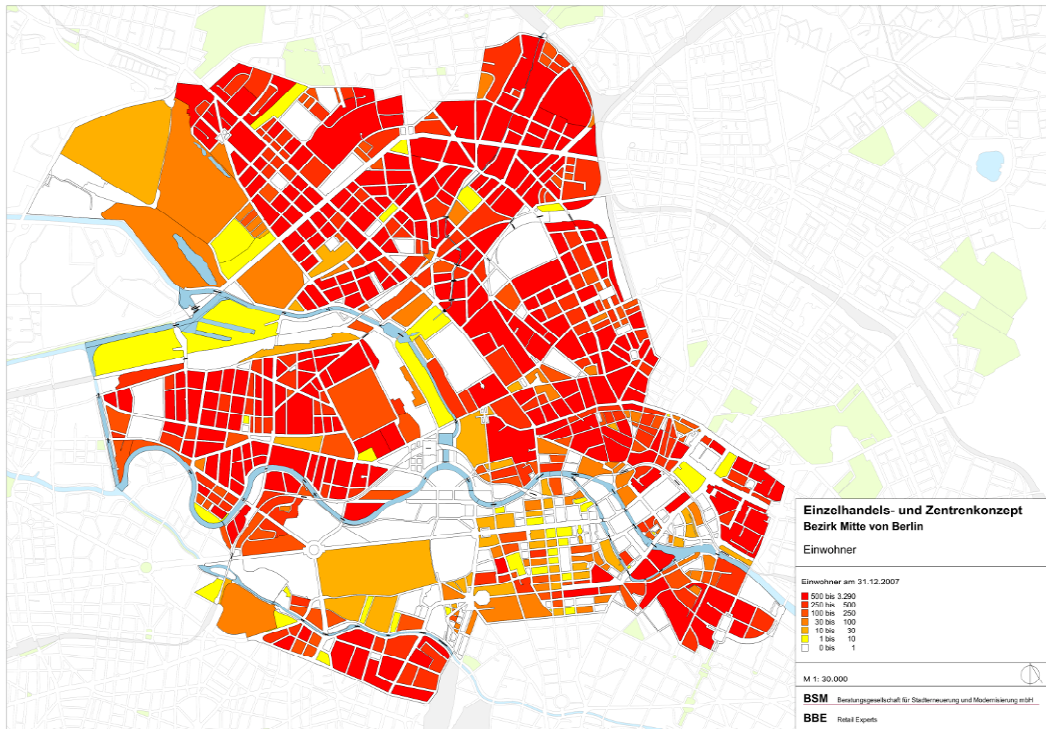


Abb. 12: Einwohner im Bezirk Mitte am 31.12.2007 nach statistischen Blöcken

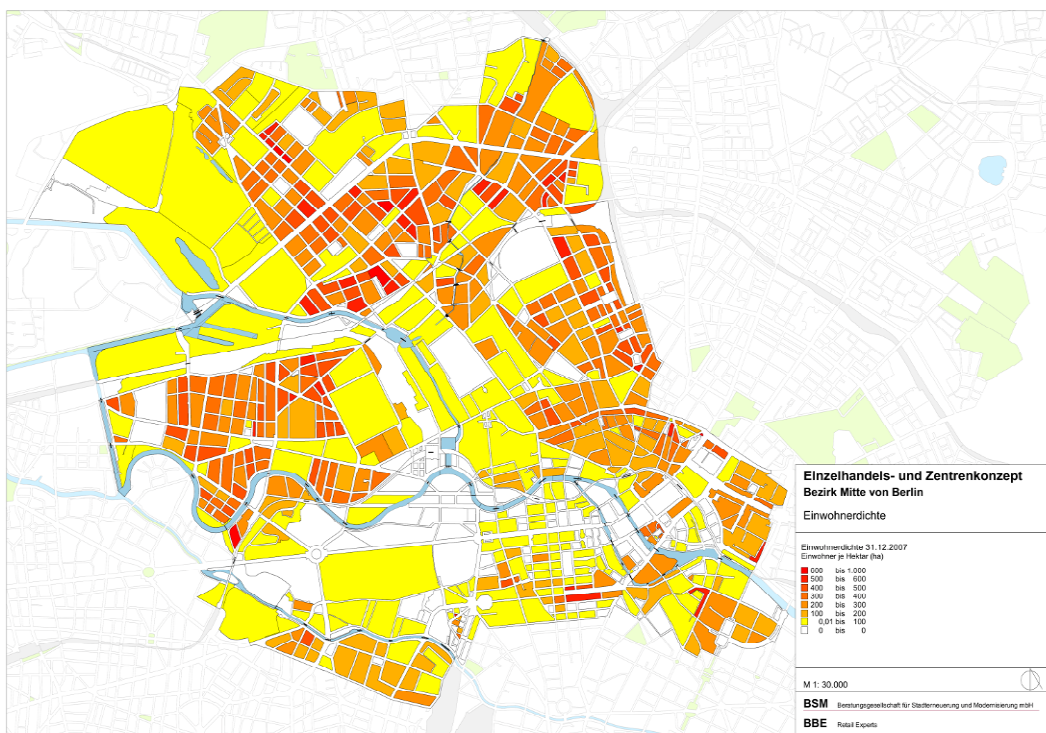


Abb. 13: Einwohnerdichte im Bezirk Mitte am 31.12.2007 nach statistischen Blöcken

Bevölkerungsentwicklung

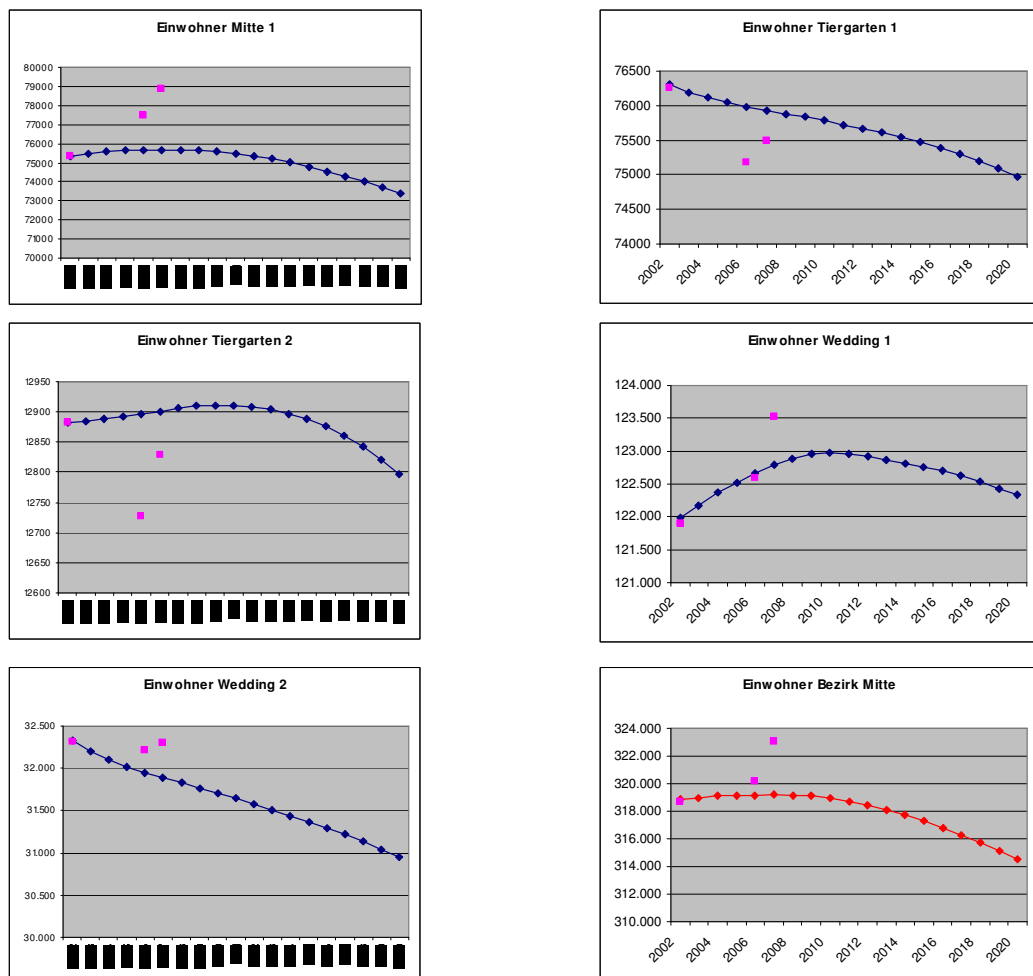
In der Bevölkerungsprognose für die Metropolenregion Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2002) wird ausgehend vom Jahr 2002 für den Bezirk Mitte nach einer geringfügigen Zunahme der Bevölkerung auf rund 319.000 Einwohner im Jahr 2008 ein Bevölkerungsrückgang auf 314.500 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert.

Aus der nach Mittelbereichen differenzierten Bevölkerungsprognose lassen sich für die einzelnen Teilräume signifikante Unterschiede in der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ablesen.

Der Mittelbereich Mitte weist mit einer geringfügigen Einwohnerzunahme bis 2009 und einem Rückgang um 2,6% bis zum Jahr 2020 einen dem Gesamtbezirk vergleichbaren Verlauf auf. Im Mittelbereich Tiergarten 2 wird noch bis zum Jahr 2012 ein moderater Einwohnerzuwachs angenommen, an den sich ein Bevölkerungsrückgang auf ein Niveau von 2002 anschließt. In den Mittelbereichen Tiergarten 1 und Wedding 2 wird voraussichtlich kein zwischenzeitlicher Einwohnerzuwachs eintreten und die Einwohnerzahl kontinuierlich um insgesamt 1,8 % bzw. 4,3% abnehmen. Einzig für den Mittelbereich Wedding 1 wird für 2020 gegenüber 2002 eine geringfügige Zunahme von 121.979 auf 122.339 Einwohner angenommen, wobei auch hier die Tendenz ab dem Jahr 2011 fallend sein wird.

Gegenüber den im Jahr 2002 für die Jahre 2006 und 2007 prognostizierten Werten weichen die realen Einwohnerzahlen dieser Jahre teilweise deutlich nach oben ab. So liegt der tatsächliche Wert für den Gesamtbezirk 2007 1,2 % über der Prognose, der für den Mittelbereich Mitte gar 4,2 %. Lediglich im Altbezirk Tiergarten liegt die Prognose über den tatsächlichen Werten.

Abb. 14: Einwohnerprognose für den Bezirk Mitte nach Mittelbereichen



Insgesamt lässt sich unabhängig von der Entwicklung der absoluten Einwohnerzahlen insgesamt im Bezirk und auch in den Mittelbereichen bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der nachfragerrelevanten Einwohnerzahlen voraussehen. Bedingt durch einzelne Wohnungsbauvorhaben und für einzelne räumlich begrenzte Teilräume mit hohem Wohnwert kann es punktuell jedoch zu gegenläufigen Entwicklungen kommen. So lässt die Einwohnerentwicklung im Jahr 2006 für die Statistischen Gebiete Friedrich-Wilhelm-Stadt (+1,6%), Oranienburger Vorstadt (+3,6%), Königsstadt (+2,6%), Dorotheenstadt (+6,7%) und Tiergarten (+3,2%) die aktuelle Wertschätzung für diese Quartiere bei der Wahl des Wohnstandortes erkennen, so dass sich hier eine Tendenz für die weitere Einwohnerentwicklung abzeichnet. Demgegenüber weisen die Gebiete Turmstraße (+0,1), Humboldthain (-0,1%) und Rehberge (-0,6%) bereits jetzt eine Stagnation bzw. einen Rückgang der Einwohnerzahlen auf.

Die im Januar 2008 vorgelegte Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006-2030 geht gesamtstädtisch von einer stabilen Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 und einer nur geringfügigen Abnahme im anschließenden Zeitraum bis 2030 aus. Eine teilräumliche Differenzierung der Bevölkerungsprognose wird voraussichtlich im Sommer 2008 vorliegen.

2.4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Mit einer Arbeitslosenquote von 17,1% der 18- bis 60-jährigen Einwohner am 31.12.2006 weist der Bezirk Mitte die schlechteste Beschäftigungsquote aller Berliner Bezirke auf. Maßgeblich für diese Situation sind die überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquoten in den Alt-Bezirken Wedding (22,4%) und Tiergarten (16,1%). Demgegenüber weist der Alt-Bezirk Mitte mit einer Quote von 8,8% hinter dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf (8,0%) die geringste Arbeitslosenquote auf.⁵ Dementsprechend weist die Kartierung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Monitoring der Sozialen Stadtentwicklung eine deutliche Teilung des Bezirks in einen nördlichen Bereich hoher Arbeitslosigkeit und einen südlichen Bereich mit einer relativ hohen Beschäftigungsquote auf.

Die im o.g. Monitoring vorgenommene Zusammenfassung der Indikatoren zum Status und zur Dynamik der Bevölkerung zu einem Entwicklungsindikator und zu einem Status/Dynamik-Indikator deckt sich bezüglich der sozial problematischen Stadtteile mit den Aussagen zur Arbeitslosigkeit. Die Verkehrszellen Großmarkt, Emdener Straße, Perleberger Straße, Afrikanische Straße, Rathaus Wedding, Reinickendorfer Straße, Humboldthain, Soldiner Straße und Gesundbrunnen weisen insgesamt einen niedrigen Sozialstatus und eine Tendenz zur Statusverschlechterung auf.

Die für den Bezirk Mitte vorliegenden Kaufkraftdaten (vgl. Pkt. 4.2.) spiegeln dieses Nord-Süd-Gefälle nur undeutlich wider. So liegt die Kaufkraftkennziffer beispielsweise für das Nahversorgungsgebiet Alexanderplatz (zu den Nahversorgungsgebieten: s. Pkt. 4.2.1.) mit 92,14 nur unerheblich über dem Koeffizienten 91,08 für die Arminiusstraße, zu welchem u.a. die als sozial problematisch einzustufende Beusselstraße gehört (Bundesdurchschnitt=100). Der

⁵ Quelle: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

Nahversorgungsbereich um den Hackeschen Markt liegt mit 91,75 nur unerheblich über dem Koeffizienten der Perleberger Straße von 90,72.

Ein deutlicher Grund für die wenig differenzierten, auf der Lohn- und Einkommensstatistik der Kommunen basierenden Kaufkraftwerte zwischen den nördlichen und südlichen Bereichen des Bezirkes ist nicht erkennbar. Angenommen werden kann, dass die geringeren Einkommen Arbeitsloser durch Transferleistungen wie Wohn- und Arbeitslosengeld gestützt werden und somit zu niedrigeren Lebenshaltungskosten führen. Der Teil des verfügbaren Einkommens, der für Einkäufe im Einzelhandel (einzelhandelsrelevante Kaufkraft) bereitsteht, wird somit möglicherweise nicht wesentlich geschmälert. Ausgaben für Waren des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe, die im Altbezirk Mitte höher liegen dürften, werden im Altbezirk Wedding – oft aufgrund der Familiengröße – durch höhere Ausgaben für Waren des kurzfristigen Bedarfs, d.h. vorwiegend für Lebensmittel kompensiert.

Die mittel- und langfristige Entwicklung der Kaufkraft in Berlin-Mitte wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt abhängen, insbesondere von der Einkommenssituation der im Bezirk wohnenden Bevölkerung. Auch die Bevölkerungsentwicklung, d.h. die absolute Zunahme oder der Rückgang der Bevölkerung beeinflusst die pro Kopf zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft und – daraus abgeleitet – das dem Einzelhandel des Bezirkes bereitstehende Nachfragevolumen.

Wie im Punkt 2.3 dargestellt, wird in der Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für den Bezirk Mitte bis zum Jahr 2020 zwar von einem Rückgang der Bevölkerung ausgegangen, die aktuelle Entwicklung deutet jedoch eine gegenläufige Tendenz an. Da sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der im Bezirk Mitte lebenden Bevölkerung in den zurückliegenden Jahren rückläufig entwickelt hat und es gegenwärtig keine Anzeichen für eine keine Konsolidierung der Pro-Kopf-Werte in den kommenden Jahren gibt, gleichen sich die rückläufige Kaufkraftentwicklung und der Bevölkerungszuwachs aus, so dass sich das Nachfragevolumen in den kommenden Jahren voraussichtlich auf dem heute erreichten Niveau bewegen wird.

Ein positiver Nachfragschub könnte durch die weitere Zunahme des Berlin-Tourismus erreicht werden. Der durch die Touristen zu erwartende Kaufkraftzufluss wird vor allem dem im Ortsteil Mitte, speziell dem in der Historischen Mitte angesiedelten Einzelhandel zugute kommen. Dies betrifft vor allem die Anbieter um den Hackeschen Markt, die Friedrichstraße und den Alexanderplatz. Auch der zum Ortsteil Tiergarten gehörende Potsdamer Platz wird von dieser touristisch bedingten Nachfrage profitieren.

2.5. Fazit

Der Berliner Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren seit dem Mauerfall überdurchschnittlich entwickelt. Grund für die starke Zunahme der Verkaufsfläche in dieser Zeit war einerseits ein starker Nachholbedarf sowohl im ehemaligen Ost-Berlin, das eine für die DDR-typische Einzelhandelsstruktur aufwies als auch im ehemaligen West-Berlin, das aufgrund seiner Insellage und seiner besonderen politischen Situation weniger großflächige Entwicklungen am Stadtrand verzeichnete als dies westdeutsche Städte erfahren muss-

ten. Andererseits haben der Bauboom der 1990er Jahre und die Entwicklung Berlins zu einem attraktiven Tourismusziel deutlich zur Stärkung und zum Wachstum des Einzelhandels beigetragen.

Gleichzeitig vollzog sich jedoch parallel zur Entwicklung in ganz Deutschland der bereits dargestellte Strukturwandel des Einzelhandels: Mehr Verkaufsfläche bei sinkendem Umsatz führte zu sinkenden Flächenproduktivitäten, was insbesondere zu Lasten der kleinen und mittelgroßen Anbieter in den dicht besiedelten Wohngebieten ging. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren beschleunigt und ist ablesbar an den zahlreichen stillgelegten Filialen von Lebensmittelmärkten in integrierten Lagen, den gleichzeitig entstandenen, i. d. R. deutlich größeren und weniger oder gar nicht städtebaulich integrierten „Ersatzstandorten“. Auch die zunehmende Zahl von Einkaufszentren ist Bote dieser Entwicklung. So werden langfristig die in Berlin traditionell gut aufgestellte Nahversorgung sowie die traditionellen Zentren mit ihren differenzierten und vielfältigen Angeboten in ihrem Bestand bedroht.

Angesichts der bisherigen Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels in Mitte lässt sich eine qualitative Zweiteilung erkennen. Während in den überregional bedeutsamen Zentren (in Mitte: Zentrumsbereich Historische Mitte) hochwertige Angebote ausgebaut werden und sich diese Zentren so als attraktive Standorte konsolidieren, ist in vielen der nachgeordneten Zentren ein deutlicher Trading-Down-Effekt zu erkennen. Diese Zentren leiden oft unter dem Verlust inhabergeführter Fachgeschäfte und der Ausbreitung vereinheitlichter Angebote des unteren Preissegments. Die Folge ist ein wachsender Attraktivitätsverlust und ein daraus resultierender fortgesetzter Umsatzrückgang.

Die zu beobachtende tendenziell positive Einwohnerentwicklung sowie die steigende Wertschätzung der Innenstadt als Wohnort zeigen, dass eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ein wichtiges und unabdingbares Ziel der Stadtentwicklung bleiben muss.

Die Gewährleistung der Nahversorgung ist jedoch ebenso wichtig für eine nachhaltige Stadtentwicklung wie das Vorhandensein attraktiver und vielseitiger städtischer Zentren, die sowohl für die Funktion Berlins als touristisches Ziel als auch für die Bedeutung von Mitte für die Gesamtstadt und die Umgebung eine wichtige Rolle spielen.

3. Landesplanerische und sonstige planerische Vorgaben

3.1. Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)

Nach dem am 1. Februar 2007 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 soll entsprechend den in § 5 zur Siedlungsentwicklung formulierten Grundsätzen der Raumordnung der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Das in Folge des Strukturwandels im Einzelhandel trotz Verkaufsflächenausweitung zunehmend weitmaschigere Nahversorgungsnetz hat nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung. Durch die Ausbildung einer räumlich differenzierten Einzelhandelsstruktur sollen die Voraussetzung zum Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung auch für nicht motorisierte Verbraucher geschaffen werden. Hierzu soll eine Stärkung des Einzelhandels an städtebaulich integrierten und an verkehrsgünstigen Lagen, d.h. an Haltestellen des ÖPNV erfolgen.

Für die gemäß Grundsatz 4.2.1 LEP eV als Oberzentrum eingestufte Stadt Berlin erfüllt jeder Standort das Konzentrations- und Kongruenzgebot und gilt mithin als integriert im Sinne des LEP. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben setzt eine städtebauliche Einbindung voraus, die in einem räumlichen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich steht.

Durch die Darstellung von Versorgungszentren im Flächennutzungsplan Berlin und im StEP Zentren 2020 wird dem Grundsatz zur Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in innerstädtischen Zentren und Nebenzentren im Sinne von § 5 Abs. 4 LEPro Rechnung getragen.

3.2. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)

Für die bezirkliche Einzelhandelsentwicklung von Relevanz ist der Grundsatz zur Sicherstellung der „verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile [...] mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen“ (Grundsatz 1.0.7) und die landesplanerische Bedeutung der städtischen Zentren hinsichtlich einer polyzentralen Siedlungsstruktur (Ziel 4.2.4). Als landesplanerisch bedeutsame Zentren im Bezirk Mitte von Berlin werden die Historische Mitte, das Hauptzentrum Müllerstraße und das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße definiert.

3.3. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der im Entwurf vorliegende Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin löst den Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum und den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum (LEP GR) ab.

Bezüglich des Einzelhandels ist im Entwurf zum LEP B-B als Grundsatz der Raumordnung die räumliche Beschränkung von Einzelhandelsgroßprojekten auf städtebaulich integrierte Standorte, die sog. „Städtischen Kernbereiche“ wie Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren oder zentrale Wohngebietslagen gefordert, um so die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und die vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile zu nutzen. In der Festlegungskarte Nr. 2 werden für den Bezirk Mitte folgende städtische Kernbereiche festgelegt: Wedding Müllerstraße, Gesundbrunnen/Badstraße/Pankstraße, Turmstraße, Friedrichstraße, Hauptbahnhof, Potsdamer Platz/Leipziger Platz, Potsdamer Straße, Alexanderplatz/Spittelmarkt.

3.4. Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan setzt Rahmenbedingungen für die Zentrenentwicklung und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß dem Ziel 1.1 sind die im Flächennutzungsplan mit dem Symbol für Einzelhandelskonzentration dargestellten städtischen Zentren zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln.

Die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans stellt für den Bezirk Mitte folgende Gebiete mit einer symbolischen und einer zusätzlichen straßenbegleitenden Signatur als „Einzelhandelskonzentration“ dar. Für den Zentrumsbereich Mitte erfolgt eine konkrete räumliche Abgrenzung des Zentrums.

- Zentrumsbereich Mitte mit den Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz
- Müllerstraße
- Turmstraße
- Badstraße
- Potsdamer Straße Nord

3.5. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

Der am 22. März 2005 durch den Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel – Teil 2 (StEP Zentren 2020) enthält zusammen mit dem Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel- Teil 1“ vom 9. März 1999 das gesamtstädtische Zentrenkonzept, Bestandsaufnahme, Prognosen, Ziele und Leitlinien der Zentrenentwicklung und Zielkorridore für die Verkaufsflächenentwicklung.

Für den Zeitraum von 2003 bis 2020 wird eine Zunahme der bezirklichen Verkaufsfläche von 580.000 m² auf 740.000 – 780.000 m² vorgesehen. Dies ent-

spricht einer Zunahme der Verkaufsfläche je Einwohner von 1,80 m² auf 2,32 – 2,45 m². Dabei wird angenommen, dass sich der Anteil der Zentren an der Verkaufsfläche von ca. 40% auf 48 – 51 % erhöhen wird.

Das Zentrenkonzept sieht folgende Zentrenhierarchie und Verkaufsflächenentwicklung für die einzelnen Versorgungszentren vor und benennt Handlungsbedarfe und Maßnahmenvorschläge (Abb. 15).

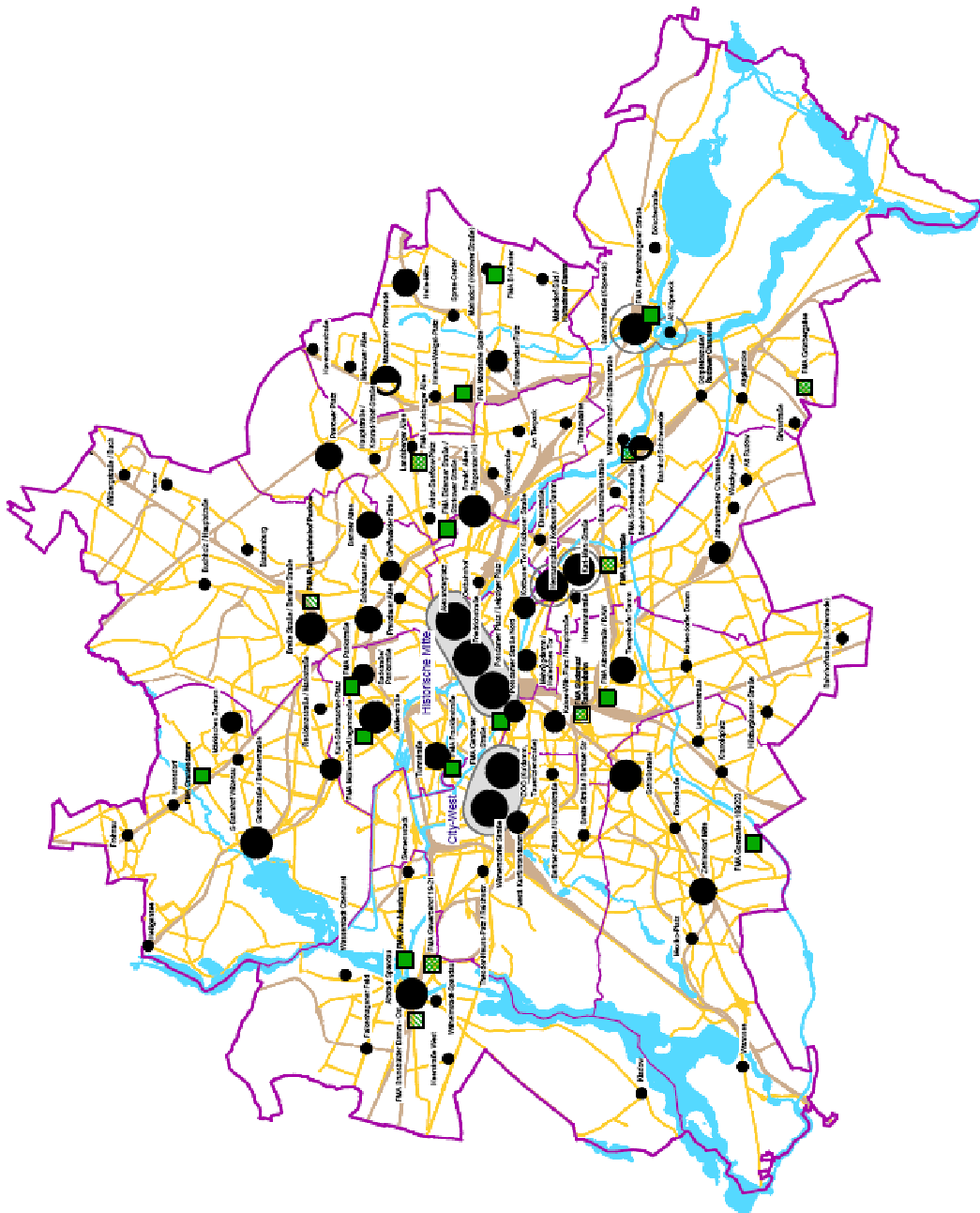
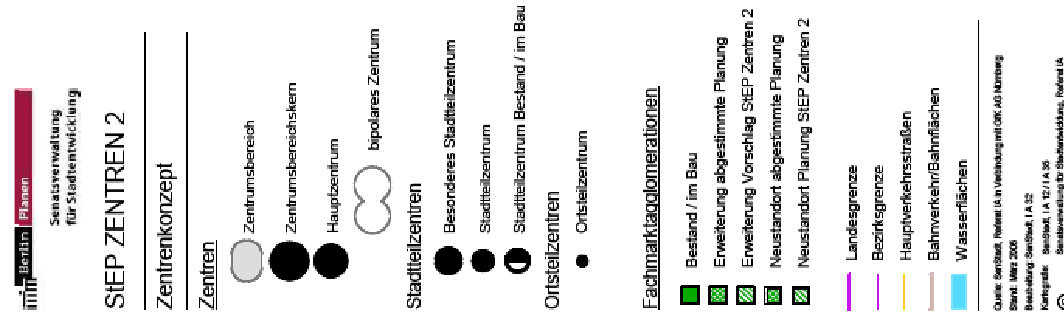
Abb. 15: Zentren gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

Zentrenkonzept 2020: Verkaufsflächen und Handlungsbedarf					
Zentren	Verkaufsfläche (m ²) Bestand 2003	Verkaufsfläche (m ²) Zielkorridor 2020	Handlungsbedarf	Dringlichkeit	Ausgewählte Maßnahmen zur Zentrenstärkung
Zentrumsbereich Historische Mitte	127.000 m ²	220.000 – 260.000			
Zentrumsbereichskern Alexanderplatz	50.000	115.000 – 130.000	Stützungsbedarf, Weiterentwicklung	Hoch	Umgestaltung des Platzbereiches, Ansiedlung eines Urban Entertainment Centers
Zentrumsbereichskern Friedrichstraße	41.000	60.000 – 70.000	Zentrenfunktion stabil	Gering	Städtebauliche Aufwertung des nördlichen Abschnitts zwischen dem S-Bahnhof und der Oranienburger Straße, Stärkung des kleinteiligen Freizeit- und Gastronomieangebotes
Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz	36.000	45.000 – 60.000	Zentrenfunktion stabil	Gering	Kaum Handlungsbedarf
Hauptzentrum Müllerstraße	43.000	50.000 – 55.000	Zentrenfunktion stabil, Qualifizierung Weiterentwicklung	Mittel	Modernisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, Ergänzung durch kleinteilige Freizeitangebote
Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße	21.000	30.000 – 35.000	Stützungsbedarf, Qualifizierung	Hoch	Sanierung des Stadtteils, Modernisierung der Einzelhandelsstrukturen, Stärkung der öffentlichen Funktionen
Stadtteilzentrum Badstraße	34.000	35.000 – 40.000	Zentrenfunktion stabil, Umstrukturierung	Mittel	Stärkung des Zusammenhangs zwischen dem Gesundbrunnencenter und der Fachmarkttagglomeration Pankstraße
Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord	7.000	8.000 – 10.000	Stützungsbedarf, Qualifizierung, Weiterentwicklung	Mittel	Stärkung des Nahversorgungsangebotes
Zentren gesamt	232.000	343.000 – 400.000			
Fachmarkttagglomeration Pankstraße	39.000	im Einzelfall prüfen			
Fachmarkttagglomeration Genthiner Straße	32.000	Im Einzelfall prüfen			

Erläuterungen:

- Qualifizierung: Verbesserung der Angebotsqualität beim Einzelhandel
- Umstrukturierung: Neuausrichtung des Einzelhandels hinsichtlich der Angebotsstruktur, Umnutzung
- Weiterentwicklung: Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strukturen (Handels und/oder Freizeitnutzungen)
- Stützungsbedarf: (z.B. Neuregelung des Straßenverkehrs, Städtebauliche Maßnahmen). Ohne Stützungsmaßnahmen besteht die Gefahr eines Funktionsverlustes des

Abb. 16: Zentrenkonzept gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020



Die Zielkorridore für die Verkaufsflächenentwicklung bezeichnen Orientierungswerte, deren Überschreitung um mehr als 10% die gesamtstädtische Zentrenstruktur berührt und eine Überprüfung bezüglich der Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB erfordert.

Für den Bezirk Mitte werden durch den Stadtentwicklungsplan Zentren keine Ortsteilzentren bestimmt.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Im Zuge der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung werden die durch den Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche für eine Einzelhandelskonzentration räumlich konkretisiert. Dies betrifft die Zentren Müllerstraße, Turmstraße, Badstraße, Potsdamer Straße Nord, Potsdamer/Leipziger Platz und Alexanderplatz.

Die Bereichsentwicklungsplanung konstatiert bedingt durch die Ausweitung des Angebotes an Discountern und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine Schwächung der bestehenden Versorgungszentren. Diese Entwicklung werde weiterhin durch ungünstige sozi-ökonomische Rahmendaten befördert.

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung deren Inhalte insbesondere in Bezug auf die Ausweisung und Begrenzung der Zentren. Die Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung sollten daher ggf. an die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts angepasst werden.

3.7. Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV-Einzelhandel)

Mit der AV-Einzelhandel vom 29. September 2007 soll die Innenstadtentwicklung und die Stärkung der historisch gewachsenen Zentren unterstützt werden. Dazu werden inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung einzelner Vorhaben formuliert. Die strukturellen und inhaltlichen Aussagen der AV-Einzelhandel zu einzelnen Zentren werden aus dem StEP Zentren 2020 übernommen.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Konkretisierung der auf der gesamtstädtischen Ebene formulierten Ziele und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung und baut auf diesen auf. Dabei erfolgt sowohl eine räumliche Konkretisierung durch eine Ausweisung der auf gesamtstädtischer Ebene nicht festgelegten Nahversorgungszentren und eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als auch eine inhaltliche Konkretisierung, indem Handlungsgrundsätze für die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert werden. Außerdem werden Vorschläge für die Entwicklung der einzelnen Zentren und des Einzelhandels im Bezirk insgesamt gemacht

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht aus drei wesentlichen Teilen, die in den folgenden Kapiteln dokumentiert sind:

- Einer ausführlichen Bestandsaufnahme des Einzelhandels, insbesondere der Nahversorgung
- Der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche
- Maßnahmen und Regeln zur Umsetzung

4.1. Bestandsaufnahme

Zur Bewertung des vorhandenen Angebots wurde im Winter 2007/2008 eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt, in der jeder Einzelhandelsbetrieb im Bezirk Mitte erfasst und seine Verkaufsfläche geschätzt und nach Sortimenten kategorisiert wurde.

Die Aufteilung der Verkaufsfläche nach Sortimenten erfolgte dabei in Anlehnung an die AV-Einzelhandel in:

- Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, u.a.
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Back-, Fleisch- und Wurstwaren
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Pharmazeutischer Bedarf (Apotheken, Sanitätshäuser etc.)
 - Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Schreibwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut; Zoobedarf und Tiere
- Übrige zentrenrelevante Sortimente, u.a.
 - Bekleidung/Textilien
 - Schuhe/Lederwaren
 - Haushaltswaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Keramische Erzeugnisse, Glaswaren
 - Spielwaren, Hobby, Sport, Musik

- Unterhaltungselektronik, elektronische Medien
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente, u.a.
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Gartenbedarf
 - Autozubehör

Im Gegensatz zur Liste der AV Einzelhandel werden die dort unter „übrige zentrenrelevante Sortimente“ verzeichneten Blumen, Pflanzen und Saatgut; Zoobedarf und Tiere als „zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ geführt. Dies geschieht zum einen, um die Sortimente den auf einer entsprechenden Aufteilung basierenden Kaufkraftübersicht korrekt zuordnen zu können. Zum anderen erscheint diese Aufteilung angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur und der Kaufgewohnheiten realistischer. Sie entspricht zudem der von Einzelhandelsgutachtern üblicherweise vorgenommenen Aufteilung.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ergab einen Gesamtbestand an Verkaufsflächen im Bezirk Mitte von rund **576.000 m²**. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtbevölkerung in Mitte von 323.017 eine Verkaufsfläche von ca. **1,78 m² je Einwohner**.

Diese Werte entsprechen für den Bezirk Mitte etwa dem im StEP Zentren 2020 dargestellten Bestandswert für 2003. Betrachtet man jedoch die Werte der bezirklichen Zentren, so erkennt man, dass nahezu alle Zentren deutlich an Verkaufsfläche zugenommen haben. Dies betrifft insbesondere den Zentrumsbereich Historische Mitte (+ 89 %), das Hauptzentrum Müllerstraße (+ 26 %) sowie das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße (+ 11 %). Dabei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der generalisierten Bestandsdarstellung und der fehlenden Definition der Umgrenzung der Zentren im StEP Zentren eine direkte Vergleichbarkeit der Verkaufsflächen nur bedingt möglich ist. Insbesondere der nahezu gleiche Gesamtwert für die Verkaufsfläche 2003 (StEP Zentren) und 2007 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) könnte neben tatsächlichen Änderungen in der Handelsstruktur (s.u.) durch diese Unterschiede in der Bestandserhebung begründet sein.

Der erhebliche Zuwachs an Einzelhandelsflächen im Zentrumsbereich Historische Mitte ist vor allem der Eröffnung einiger Großprojekte im Zentrumsbereichskern Alexanderplatz geschuldet. Allein das im Jahr 2007 eröffnete Einkaufszentrum Alexa erbrachte mit 34.000 m² mehr als ein Drittel dieses Zuwachses. Weitere bedeutende Verkaufsfächenzuwächse im Bezirk Mitte ergaben sich u.a. durch den Umbau des Warenhauses Galeria Kaufhof (Erweiterung von 12.000 m²) und den Neubau des Saturn-Marktes (bei gleichzeitiger Aufgabe des bisherigen Standorts), beide ebenfalls am Alexanderplatz, sowie die Eröffnung des Hauptbahnhofs mit seinen zahlreichen Ladengeschäften (11.300 m²).

Der starke Zuwachs der Verkaufsfläche in den Zentren bei einer gleichbleibenden Gesamtverkaufsfläche im Gesamtbezirk legt den Schluss nahe, dass der Einzelhandel außerhalb der Zentren in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung verloren hat. Die in weiten Teilen des Bezirks zu beobachtenden Leerstände von Ladenlokalen, anderweitig genutzte ehemalige Ladengeschäfte

te und die Verlagerung von Lebensmittelmärkten an Standorte mit größeren Verkaufsflächen scheinen diese Entwicklung zu bestätigen.

Die seit der Bestandsaufnahme erfolgten Änderungen im Bestand des Einzelhandels im Bezirk Mitte sind für das Gesamtergebnis der Untersuchung nicht relevant. Lediglich großflächige und für die gesamte Angebotsstruktur bedeutende Änderungen (z.B. Saturn am Alexanderplatz) werden daher zwar in den erläuternden Texten zu den Zentrenpässen dargestellt, nicht jedoch in den Karten und den Verkaufsflächenbilanzen.

4.2. Darstellung der Versorgungssituation

4.2.1. Die Nahversorgungsgebiete

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Nahversorgungsgebiete verfolgen das Ziel, die Gesamtbetrachtung zur Angebots- und Standortsituation des Einzelhandels im Bezirk Mitte durch eine kleinräumige Betrachtung zu konkretisieren. Hierzu wurden 39 Gebiete abgegrenzt, in denen explizit die Nahversorgungssituation betrachtet wurde.

Die Ausdehnung der Gebiete orientiert sich an der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote mit Längenausdehnungen von ca. 400-600 Metern. In Einzelfällen kann die Ausdehnung des jeweiligen Gebietes größer sein – dies ist in der Regel abhängig vom Vorhandensein von Barrieren, z.B. wichtigen Verkehrsstraßen, Bahntrassen oder Wasserläufen, die „natürliche“ Grenzen des Gebiets darstellen.

Für die Bewertung der Nahversorgungsgebiete wurde in einem ersten Schritt die derzeitige Angebotssituation des Gebietes evaluiert. Die Verkaufsfläche wurde dazu ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des Gebietes gesetzt, um einen ersten Anhaltspunkt darüber zu haben, ob dieses – quantitativ gesehen – gut oder weniger gut mit entsprechenden Angeboten ausgestattet ist. **Mit einer Verkaufsflächenausstattung zwischen 0,4 und 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner wird in der Regel eine ausreichende Versorgung für Wohngebiete angenommen.**⁶

Außerdem wurde die Kaufkraftbindung ermittelt, d.h. es wurde festgestellt, wie viel von der in dem jeweiligen Nahversorgungsgebiet vorhandenen Kaufkraft durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gebunden wird und wie viel an außerhalb gelegene Standorte fließt. **In Berliner Wohngebieten, die über ausreichende Nahversorgungsangebote verfügen, liegt die Bindungsquote für Waren des kurzfristigen Bedarfs zwischen 70 und 90%.**

Die Betrachtung der Altersstruktur und des Ausländeranteils der Einwohner gab zudem Hinweise darauf, in welcher Preiskategorie bevorzugt eingekauft

⁶ Die Arbeitsgruppe Zentren empfiehlt einen Orientierungswert von 0,35 m² bis 0,45 m² bei einem Bundesdurchschnitt von 0,44 m² je Einwohner. Angesichts der zentralen Bedeutung des Bezirks Mitte, seiner hohen Bebauungs- und Bevölkerungsdichte der zahlreichen Arbeitsplätze im Bezirk und der hohen Besucherzahlen sollte hier von einem etwas höheren Wert für eine ausreichende Versorgung ausgegangen werden. Außerdem wurden die Sortimente Blumen und zool. Bedarf integriert, so dass sich auch hierdurch geringfügig höhere Werte ergeben.

wird: Ein hoher Ausländeranteil und/oder ein hoher Anteil jüngerer oder älterer Bevölkerung weisen dabei in der Regel auf ein niedrigeres Einkommensniveau hin, dies findet zumeist auch im Kaufkraftniveau – gemessen am Bundesdurchschnitt bzw. dem Berliner Durchschnitt – entsprechenden Ausdruck.

Das Kaufkraftniveau für Berlin liegt der Prognose für das Jahr 2008 zufolge mit 94,19 unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Bewegt sich der Kaufkraftwert eines Gebietes unterhalb des Berliner Durchschnitts, kann davon ausgegangen werden, dass Angebote des mittleren und vor allem des unteren Preisniveaus bevorzugt werden.

Schließlich wurde eine abschließende Bewertung der Angebotssituation vorgenommen. Im Kern geht es um die Frage, ob für den jeweiligen Bereich ein weiterer Versorgungsbedarf und damit Ansiedlungspotenziale für Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandels, vornehmlich für Lebensmittelmärkte, vorhanden sind oder nicht.

In einer Übersicht werden schließlich die Nahversorgungsgebiete mit ihren jeweiligen Verkaufsflächen der Nahversorgung je Einwohner als Indiz für die Qualität der Nahversorgung dargestellt. Dem Bezirk steht somit eine Übersicht zur Verfügung, die auf einen Blick die Nahversorgungssituation innerhalb des Bezirkes erkennen lässt.

Im Zweifelsfall sollten vertiefende Untersuchungen durch einen Einzelhandelsgutachter vorgenommen werden. Dies gilt im Besonderen für konkrete Standortentscheidungen, die in den Gebietssteckbriefen als einem künftigen Ansiedlungen vorgelagerten Schritt nicht vorgenommen werden können.

Abb. 17: Übersicht Einzelhandelsbestand in den Nahversorgungsbereichen

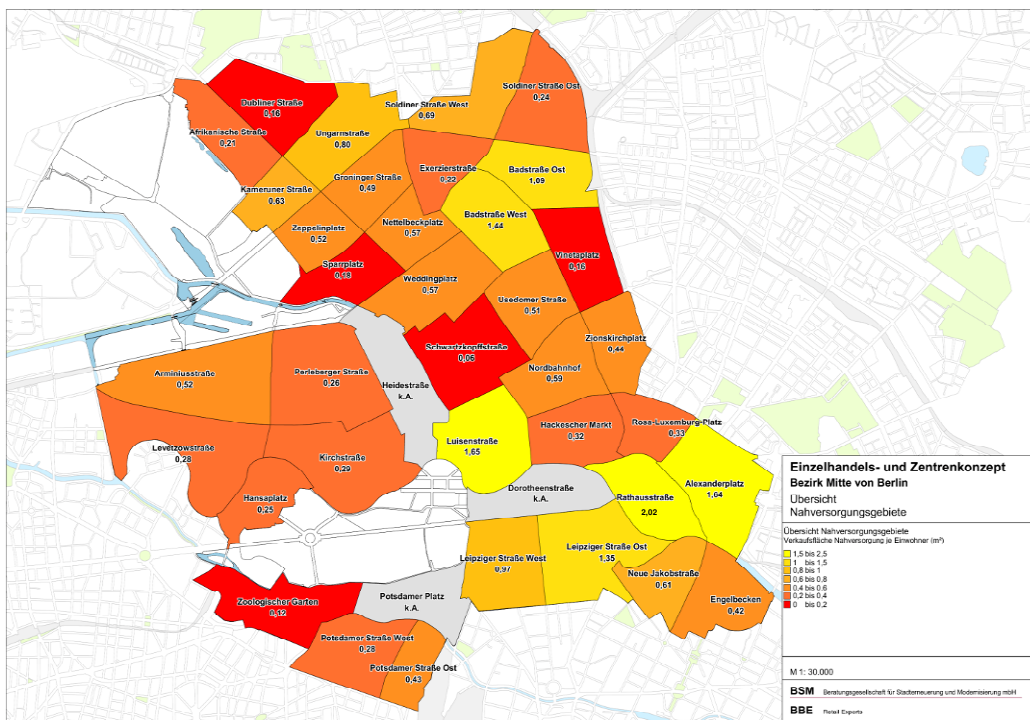
Versorgungsgebiet	Einwohner	Kaufkraftindex	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	mit nichtzentrierten Sortimenten	mit zentrierten Sortimenten der Nahversorgung	mit übrigen zentrierten Sortimenten (ohne Blumen/Zoobedarf)	Blumen/Zoobedarf	Anzahl der Einkaufszentren, Warenhäuser, Markthallen etc.	Verkaufsfäche (m²) gesamt	VKF (m²) nicht-zentrierte Sortimente	VKF (m²) zentrierte Sortimente der Nahversorgung	VKF (m²) übrige zentrierte Sortimente ohne Blumen/Zoobedarf	Blumen/Zoobedarf	Verkaufsfäche (m²) je Einwohner	Verkaufsfäche (m²) Nahversorgung je Einwohner (einschl. Blumen/Zoo)
Mittelbereich Mitte															
Alexanderplatz	8.215	92,14	58	3	28	19	5	3	89790	4.790	13.965	69.825	1.210	10,9	1,8
Dorotheenstraße	433	93,33	82	5	34	40	2	1	15495	480	8.355	6.580	80	35,8	19,5
Engelbecken	7.356	91,75	35	0	25	7	3	0	3605	0	3.040	455	110	0,5	0,4
Hackescher Markt	8.128	91,75	191	7	51	127	6	0	11420	1.135	2.510	7.635	140	1,4	0,3
Leipziger Straße Ost	7.054	93,33	92	4	39	40	7	2	38190	785	9.050	27.880	475	5,4	1,4
Leipziger Straße West	3.263	92,94	71	5	17	48	1	0	9930	1.010	3.115	5.730	75	3,0	1,0
Luisenstraße	2.397	93,33	77	7	31	35	4	0	6790	695	3.790	2.120	185	2,8	1,7
Neue Jakobstraße	4.344	91,75	35	4	12	16	3	0	3865	365	2.530	815	155	0,9	0,6
Nordbahnhof	10.719	92,07	121	8	57	50	5	1	10435	1.535	6.135	2.510	255	1,0	0,6
Rathausstraße	2.930	92,41	80	5	20	52	1	2	24.590	10.045	5.330	8.615	600	8,4	2,0
Rosa-Luxemburg-Platz	7.501	92,41	185	11	29	143	2	0	13.825	1.575	2.390	9.745	115	1,8	0,3
Schwartzkopffstraße	3.623	92,25	12	0	8	4	0	0	495	0	230	265	0	0,1	0,1
Zionskirchplatz	7.378	91,83	90	1	41	44	4	0	4.675	90	3.145	1.290	150	0,6	0,4
Mittelbereich Tiergarten 1															
Arminiusstraße	19.933	91,08	171	14	77	69	8	3	20.995	1.360	9.845	9.225	585	1,1	0,5
Hansaplatz	5.853	92,14	22	4	14	2	2	0	2.160	520	1.360	205	75	0,4	0,2
Heidestraße	1.412	92,14	12	2	6	3	0	1	14.840	400	5.700	8.440	300	10,5	4,2
Kirchstraße	10.721	92,14	58	8	34	12	4	0	4.355	585	2.930	660	180	0,4	0,3
Levetzowstraße	20.839	91,71	132	14	55	55	8	0	16.155	5.865	5.470	4.445	375	0,8	0,3
Perleberger Straße	17.272	90,72	87	11	46	28	2	0	8.505	1.245	4.285	2.825	150	0,5	0,3
Mittelbereich Tiergarten 2															
Potsdamer Platz	712	92,54	10	0	5	4	0	1	28.130	115	5.925	22.020	70	39,5	8,4
Potsdamer Straße Ost	3.618	92,54	32	1	18	12	1	0	2.190	45	1.495	600	50	0,6	0,4
Potsdamer Straße West	9.173	92,54	45	11	23	9	1	1	34.955	27.105	2.440	5.325	85	3,8	0,3
Zoologischer Garten	3.332	93,89	6	3	2	1	0	0	1.625	1.190	375	40	20	0,5	0,1
Mittelbereich Wedding 1															
Badstraße Ost	11.484	90,46	87	7	34	43	1	2	35.505	2.160	12.085	20.820	440	3,1	1,1
Badstraße West	2.148	90,46	59	2	26	30	1	0	43.550	30.060	3.040	10.400	50	20,3	1,4
Exerzierstraße	10.126	90,46	45	2	24	19	0	0	3.900	1.040	2.140	680	40	0,4	0,2
Groninger Straße	12.448	90,69	104	8	44	49	3	0	16.215	1.085	5.970	9.000	160	1,3	0,5
Nettelbeckplatz	8.723	90,96	58	2	28	25	2	1	25.205	2.050	4.265	18.170	720	2,9	0,6
Soldiner Straße Ost	14.095	90,09	60	4	30	21	5	0	5.015	695	3.125	1.000	195	0,4	0,2
Soldiner Straße West	8.068	90,09	51	5	33	10	3	0	12.290	4.225	5.415	2.490	160	1,5	0,7
Sparplatz	14.842	90,97	74	5	34	29	3	3	7.210	710	2.565	3.755	180	0,5	0,2
Usedomer Straße	7.100	90,58	35	3	20	10	2	0	4.190	70	3.585	465	70	0,6	0,5
Vinetaplatz	12.380	90,58	28	3	17	3	5	0	8.070	1.635	5.850	405	180	0,7	0,5
Weddingplatz	6.591	90,58	49	3	26	15	5	0	9.210	4.455	2.700	985	1.070	1,4	0,6
Zeppelinplatz	7.288	90,79	69	2	32	30	4	1	7.410	555	3.620	3.070	165	1,0	0,5
Mittelbereich Wedding 2															
Afrikanische Straße	8.761	90,94	40	3	16	18	3	0	16.975	13.485	1.415	1.655	420	1,9	0,2
Dubliner Straße	7.460	91,19	42	1	18	20	3	0	2.265	170	1.140	880	75	0,3	0,2
Kameruner Straße	7.300	90,94	70	1	30	38	0	1	6.965	185	4.370	2.185	225	1,0	0,6
Ungarnstraße	4.971	91,19	18	1	8	5	3	1	6.145	255	3.715	1.995	180	1,2	0,8

4.2.2. Übersicht: Bewertung der Nahversorgung

Die Übersicht der Nahversorgungsgebiete zeigt, dass es im Bezirk verschiedene Zonen mit einer ausreichenden Versorgung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (Sortimente der Nahversorgung) gibt. Dies betrifft vor allem die Bereiche rund um die höherwertigen Zentren, die auch für die Nahversorgung eine wichtige Rolle spielen, da sie zahlreiche entsprechende Angebote auf engem Raum bündeln. Zu erkennen sind insbesondere die Gebiete um die Müllerstraße und die Badstraße sowie nördlich der Turmstraße. Außerdem gelten weite Teile des Zentrumsbereichs Historische Mitte aufgrund der hohen Verkaufsfläche je Einwohner als ausreichend versorgt.

Im Gegensatz dazu stehen die „Restflächen“, in der Regel Wohngebiete, die abseits der größeren Zentren liegen und daher eine geringere Ausstattung mit Angeboten der Nahversorgung besitzen. Nachholbedarf besteht somit besonders in den Quartieren im östlichen Moabit, dem südlichen Wedding und dem nördlichen Teil des Altbezirks Mitte, außerdem beiderseits der Heinrich-Heine-Straße und östlich des Zoos.

Abb. 18: Übersicht über die Nahversorgungsgebiete, Darstellung der Nahversorgung (Verkaufsfläche NV je Einwohner, Stand Frühjahr 2008)



4.3. Zentrale Versorgungsbereiche

Gemäß der Definition der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) umfasst der Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, denen eine nicht nur unbedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich zukommt. Als zentrale Versorgungsbereiche gelten die im LEP bestimmten landesplanerisch bedeutsamen Zentren (Zentrumsbereiche, Hauptzentren, Besondere Stadtteilzentren) und die durch den FNP dargestellten sonstigen Stadtteilzentren sowie die Ortsteilzentren. Diese Zentren sind in der Tabelle A1 des StEP Zentren 2020 enthalten. Darüber hinaus gelten Nahversorgungszentren, die der Versorgung von Wohngebieten mit Waren und Dienstleistungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs dienen, als zentrale Versorgungsbereiche.

Hauptbestandteile dieses Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sind – neben der Bewertung der Nahversorgungssituation – die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzung. Für die höherwertigen Zentren gibt der StEP Zentren 2020 die Standorte vor, macht jedoch keine Aussagen zu deren Abgrenzung.

Diese Abgrenzungen erfolgten sowohl bei den durch den StEP Zentren vorgegebenen zentralen Versorgungsbereichen als auch bei den neu auszuweisenden Zentren nach vorab festgelegten Kriterien:

An erster Stelle diente der vorhandene Bestand an Einzelhandelsangeboten und begleitenden Dienstleistungs-, gastronomischen, kulturellen und sonstigen Angeboten als wichtiges Indiz für die Abgrenzung. Weitere Kriterien waren Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen, Grün- und Freiräume oder eindeutige Nutzungsbrüche. Schließlich wurde bei straßenbegleitenden Ausweisungen eine Regeltiefe von ca. 50 m hinter der Straßenfassade als Grenze angenommen. Ausnahmen hiervon bilden bestehende Einzelhandelseinrichtungen, die über diese Linie hinaus reichen sowie der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße, dessen Gebiet sich auf jeweils eine Blocktiefe beiderseits der Friedrichstraße erstreckt.

Die meisten Zentren sind bereits weitgehend geschlossen bebaut und besitzen nur noch wenig Potenzial für eine quantitative Weiterentwicklung. Einzige Möglichkeit der Ausweitung bzw. Neuschaffung von Verkaufsflächen ist die Verdichtung im Bestand. Da dies nicht an allen Stellen möglich erscheint, wurden neben den eigentlichen Zentren teilweise sog. „Erweiterungsbereiche“ definiert.

Diese bisher nicht zum eigentlichen Zentrum zu zählenden Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des jeweiligen Zentrums, in der Regel in Verlängerung des Zentrums entlang der jeweiligen Hauptgeschäftsstraße. Sie sind als „Überlaufflächen“ gedacht für den Fall, dass eine weitere bauliche Entwicklung im abgegrenzten Zentrum nicht mehr möglich ist. Bauwillige Investoren müssen die Verträglichkeit jedoch glaubhaft nachweisen, um die Erweiterungsbereiche in Anspruch nehmen zu können.

Bis auf eine Ausnahme (Nahversorgungszentrum Hansaplatz) wurden Erweiterungsbereiche nur für die höherwertigen Zentren ausgewiesen.

4.3.1. Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept zeigt die Verteilung und Abgrenzung der durch den StEP Zentren vorgegebenen höherrangigen Zentren und der übernommenen Fachmarkttagglomerationen sowie der im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Deutlich zu erkennen sind außerdem die schematisch dargestellten nahversorgungsbezogenen Einzugsbereiche ($r=500$ m) der Zentren.⁷

Obwohl deutlich einfacher in der Systematik zeigt das Bild der Einzugsbereiche ein ähnliches Ergebnis wie die Analyse der Nahversorgungsgebiete (s. Kapitel 4.2.2.). So sind die Quartiere um die höherwertigen Zentren gut abgedeckt, dazwischen bleiben jedoch Lücken, die durch die im Zentrenkonzept dargestellten neuen oder auszubauenden Nahversorgungszentren versorgt werden sollen.

Dennoch bleiben vereinzelt Versorgungslücken erkennbar, insbesondere an der Grenze zu Reinickendorf, entlang des früheren Mauerstreifens zwischen Alt-Mitte und Wedding sowie in den Randbereichen von Moabit. Die Quartiere südlich des Tiergartens sind größtenteils durch den Einzugsbereich der City-West in Charlottenburg und Schöneberg abgedeckt.

⁷ Die Darstellung erfolgte gem. Vorschlag aus dem Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte.

Abb. 19: Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin

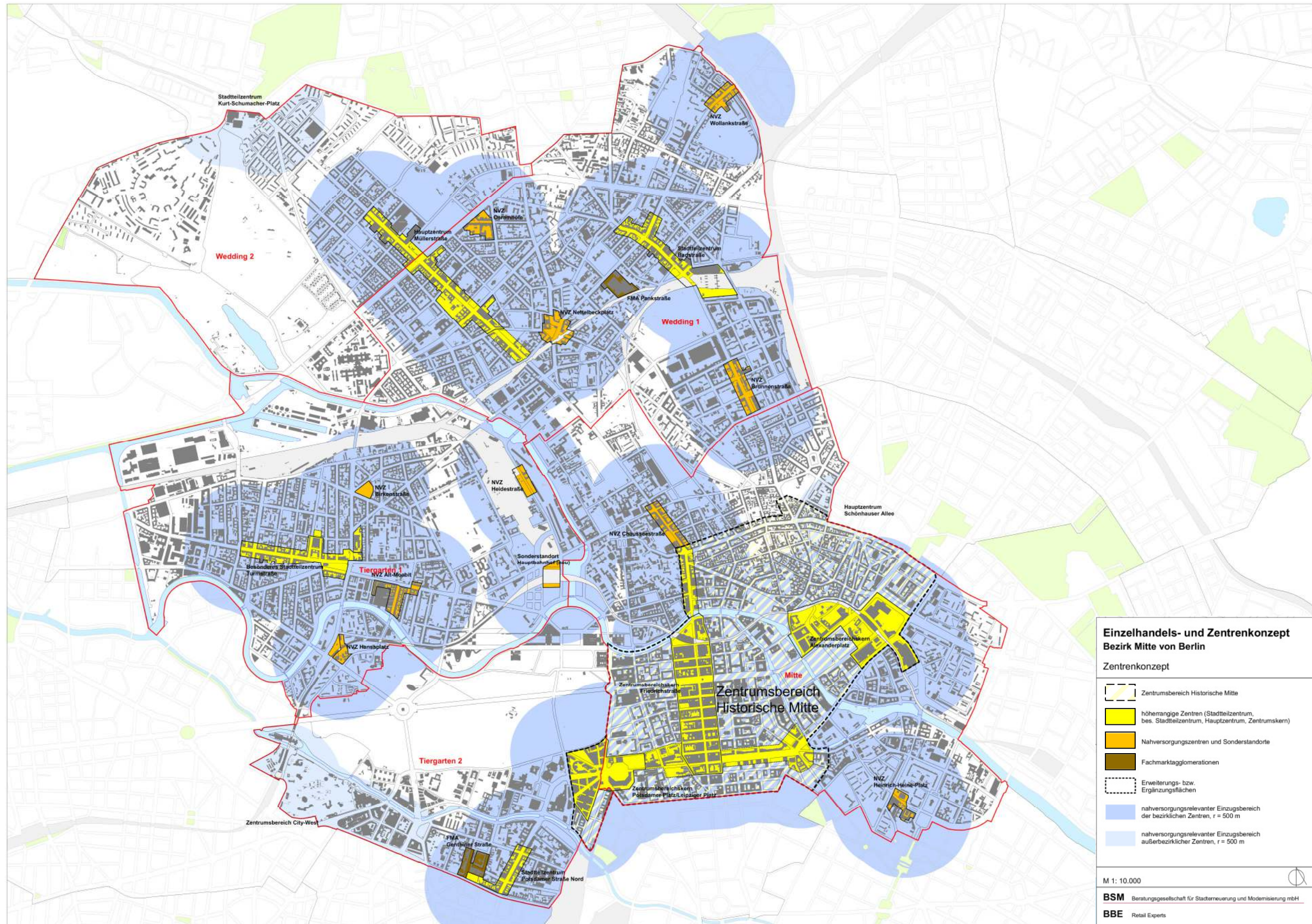


Abb. 20: Übersicht Verkaufsflächen in den Zentren

Zentrum/ Mittelbereich	Zentrentyp	Orientierungs- wert Flächen- ausstattung (m ² VKF) nach StEP Zentren 2020	Zielkorridor m ² VKF nach StEP Zentren 2020	Verkaufsfläche Mittelbereich (m ²)	Verkaufsfläche Zentrum (m ²)	VKF nicht- zentrenrelevante Sortimente (m ²)	VKF zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (m ²)	VKF übrige zentrenrelevante Sortimente (m ²)	VKF Blumen/Zoobedarf (m ²)
Mittelbereich Mitte				233.105		22.505	63.585	143.465	3.550
Historische Mitte	Zentrumsbereich	> ca. 100.000	220.000 - 260.000		231.960	20.020	50.725	158.540	2.675
1 Alexanderplatz	Zentrumsbereichskern		115.000 - 130.000		105.270	12.715	16.450	74.465	1.640
2 Chausseestraße	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			3.540	450	2.165	770	155
3 Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	Zentrumsbereichskern		45.000 - 60.000		29.010	115	6.125	22.700	70
3a Erweiterung Leipziger Straße	Erweiterung Zentrumsbereichskern				3.890	420	1.485	1.890	95
4 Friedrichstraße (mit nördl. Erweiterung)	Zentrumsbereichskern		60.000 - 70.000		51.085	1.205	15.260	34.405	215
5 Heinrich-Heine-Viertel	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			2.810	0	2.575	170	65
Mittelbereich Tiergarten 1				67.115		10.045	29.625	25.800	1.645
6 Alt-Moabit	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			2.135	190	1.355	500	90
7 Hansaplatz (einschl. Erweiterung)	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			1.065	5	945	50	65
8 Hauptbahnhof	Sonderstandort	ca. 5.000 - 10.000			11.300	10	3.280	7.790	220
9 Heidestraße	Nahversorgungszentrum (neu)	< ca. 5.000							
10 Birkenstraße	Nahversorgungszentrum (neu)	< ca. 5.000							
11 Turmstraße	Besonderes Stadtteilzentrum	ca. 20.000 - 50.000	30.000 - 35.000		23.405	1.175	10.515	11.105	610
Mittelbereich Tiergarten 2				61.440		25.740	7.755	27.775	170
Potsdamer Straße Nord (ohne Schöneberger Anteil)	Stadtteilzentrum	ca. 10.000 - 20.000 (ganzes Zentrum)	8.000 - 10.000 (ganzes Zentrum)		2.525	280	945	1.300	0
Genthiner Straße	Fachmarkt- agglomeration				28.300	24.230	0	4.070	0
Mittelbereich Wedding 1				173.770		48.740	50.360	71.240	3.430
13 Badstraße	Stadtteilzentrum	ca. 10.000 - 20.000	35.000 - 40.000		37.730	2.030	13.595	21.680	425
14 Brunnenstraße	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			5.945	1.660	3.675	510	100
15 Müllerstraße (Gesamt mit Teilbereich Wedding 2 und Erweiterungsbereich)	Hauptzentrum	> ca. 50.000	50.000 - 55.000		54.080	4.105	16.270	32.325	1.380
16 Nettelbeckplatz	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			2.910	45	1.755	1.045	65
17 Osramhöfe	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			4.245	150	2.085	1.985	25
18 Wollankstraße	Nahversorgungszentrum	< ca. 5.000			2.170	0	1.815	235	120
Pankstraße	Fachmarkt- agglomeration				38.545	30.000	45	8.500	0
Mittelbereich Wedding 2				32.350		14.095	10.640	6.715	900

4.3.2. Zentren gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

Die durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 bestimmten gesamtstädtisch bedeutsamen zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkttagglomerationen werden in das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernommen, da sich aus den durchgeführten Untersuchungen zunächst keine Notwendigkeit zur Modifikation der Zentrenhierarchie ergab. Das übergeordnete Zentrengefüge stellt eine räumlich ausgewogene und funktionale Grundstruktur für die Einzelhandelsversorgung des Bezirks Mitte und darüber hinaus dar, so dass diese Struktur in das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept integriert wurde. Eine Ausnahme bildet die Fachmarkttagglomeration Müllerstraße/Ungarnstraße, die nicht aufgenommen wurde, da keine Anzeichen für ein Entstehen eines entsprechenden Standorts erkennbar sind und – im Gegensatz zu den beiden anderen Fachmarkttagglomerationen des Bezirks – auch keine weitergehenden Aussagen im StEP Zentren 2020 zu finden sind.

Tab. 21: Zentrale Versorgungsbereiche gem. StEP Zentren 2020

Zentrum	Zentrentyp	Orientierungswert Verkaufsfächenausstattung nach StEP 2020	Zielkorridor Verkaufsfächenausstattung nach StEP Zentren 2020	Verkaufsflächenbestand 2/2008
Historische Mitte	Zentrumsbereich	> ca. 100.000 m ²	220- 260.000 m ²	232.000 m ²
Müllerstraße	Hauptzentrum	> ca. 50.000 m ²	50-55.000 m ²	54.000 m ²
Turmstraße	Besonderes Stadtteilzentrum	ca. 20 - 50.000 m ²	30 -35.000 m ²	23.000 m ²
Badstraße	Stadtteilzentrum	ca. 10 -20.000 m ²	35 – 40.000 m ²	38.000 m ²
Potsdamer Straße Nord	Stadtteilzentrum	ca. 10 -20.000 m ²	8- 10.000 m ²	2.500 m ²
Pankstraße	Fachmarkt-agglomeration		im Einzelfall prüfen	39.000 m ²
Genthiner Straße	Fachmarkt-agglomeration		im Einzelfall prüfen	28.000 m ²

Dem Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte entsprechend erfolgt wie bereits erläutert eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als Konkretisierung der symbolischen Darstellung im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020.

Bezüglich des Zentrumsbereichs Historische Mitte erfolgt eine differenzierte Betrachtung und Flächenabgrenzung sowohl für den Gesamtbereich des Zentrums als auch für die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche der Kategorien Zentrumsbereich (mit Zentrumsbereichskernen), Hauptzentrum und (Besonderes) Stadtteilzentrum jeweils in einzelnen „Zentrenpässen“ dargestellt. Darin enthalten ist neben einer Übersichtskarte zur Abgrenzung des jeweiligen Zentrums eine Übersicht der wichtigsten Daten (z.B. Verkaufsflächen, nahversorgungsrelevanter Einzugsbereich, Angaben gem. StEP Zentren, Einzelhändler mit mehr als 400 m² VKF⁸, besondere Eigenheiten). Anschließend wird das Zentrum nach Kriterien wie Nutzungsstruktur, Baustruktur, Erschließung etc. beschrieben und bewertet. Schließlich werden Empfehlungen zur Stärkung und Stabilisierung des Zentrums formuliert und Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

⁸ Die Grenze von 400 m² Verkaufsfläche wurde gewählt, um nur die für die besondere Bedeutung des jeweiligen Zentrums wichtigen Betriebe (sog. „Magnete“) darzustellen. Kleinere Betriebe sind als einzelne Betriebe für die Funktionsfähigkeit eines Zentrums i.d.R. nicht von besonderer Bedeutung.

4.3.2.1. Zentrenpass Zentrumsbereich Historische Mitte

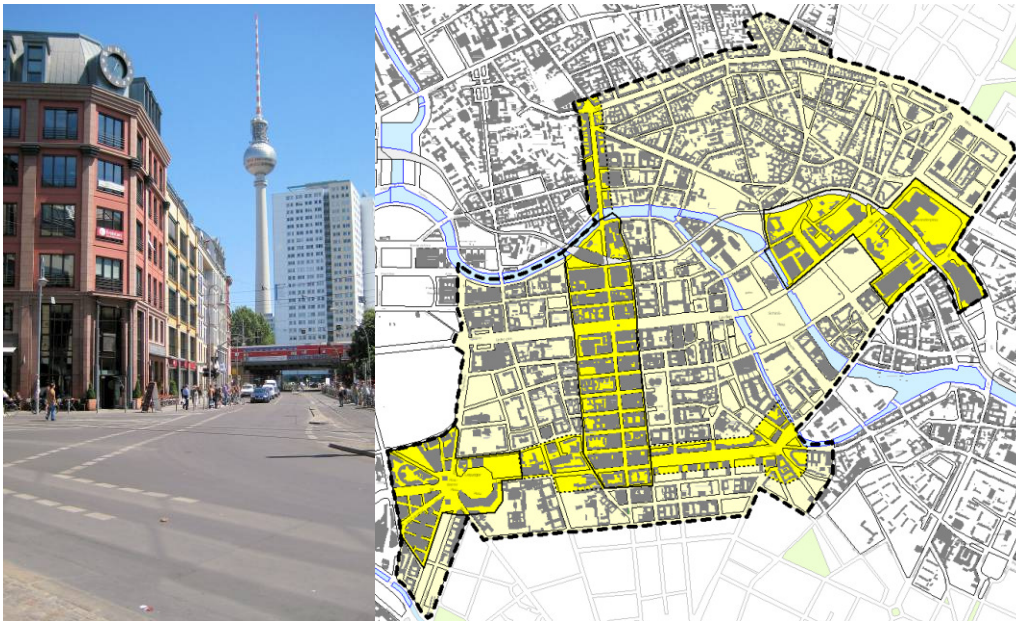


Abb. 22: Übersicht Zentrumsbereich Historische Mitte

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 5.207.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 232.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 51.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 127.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	220.000 – 260.000 m ²
Entwicklungspotential:	Max. 28.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 1.164 ha
Magnetbetriebe:	siehe Zentrenpässe Zentrumsbereichskerne
EZH ab 400 m² VKF:	siehe Zentrenpässe Zentrumsbereichskerne
Sonstige bedeutende Einrichtungen außerhalb der Zentrumsbereichskerne:	Museumsinsel, Humboldt-Universität, Komische Oper, Staatsoper, Konzerthaus, Bundesregierung, Bundestag, Bundesrat, Senatsverwaltung, Abgeordnetenhaus u.v.a.
Sonstige Besonderheiten außerhalb der Zentrumsbereichskerne:	Unter den Linden, Gendarmenmarkt, Lustgarten, Marx-Engels-Forum, div. Kirchen u.v.a.

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Zentrumsbereich Historische Mitte ist neben dem Zentrumsbereich City-West eines von zwei Zentren der höchsten Kategorie in Berlin. Bereits vor der Teilung Berlins in Folge des Zweiten Weltkriegs haben sich die beiden heutigen Zentrumsbereiche entwickelt. Während das westliche Zentrum rund um die Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche ursprünglich ein hochwertiges Einkaufs- und Vergnügungszentrum war und nach dem Krieg zum Zentrum West-

Berlins wurde, umfasst der Zentrumsbereich Historische Mitte weite Teile des mittelalterlichen Stadtgrundrisses von Berlin und Kölln sowie Teile der späteren barocken und gründerzeitlichen Stadterweiterungen. Er stellt das gewachsene Zentrum der Stadt Berlin im Allgemeinen und des Bezirks Mitte im Besonderen dar. Der Einzelhandel in der historischen Mitte konzentriert sich auf die drei in der Folge noch darzustellenden Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz.

Nutzungs- und Baustruktur

Als Zentrumsbereich verfügt die Historische Mitte über zahlreiche Museen, Theater, Kinos und sonstige kulturelle Einrichtungen, außerdem über verschiedene Kirchen, (Hoch-)Schulen und als Zentrum der Bundeshauptstadt über zahlreiche Verwaltungs-, Parlaments- und Regierungseinrichtungen sowie Botschaftsgebäude.

Die Angebote der Gastronomie ziehen sich durch alle Qualitäts- und Preisklassen. Sie reichen vom einfachen Imbiss bis zum Sternerestaurant und können damit dem Anspruch an einen Zentrumsbereich voll gerecht werden.

Die Einzelhandelsstruktur innerhalb des Zentrumsbereichs lässt sich nach verschiedenen Teilräumen aufgliedern. In den Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz/Leipziger Platz sind große Einkaufszentren und Warenhäuser zu finden, deren Einzugsbereiche weit über den Bezirk und die Stadt hinausgehen. Neben diesen hochfrequentierten 1A-Lagen, mit teilweise erheblicher Konzentration großflächigen Einzelhandels und in der Regel jüngeren Baustrukturen bestehen jedoch weitere attraktive Einkaufslagen in den kleinteiligen Quartieren der Historischen Mitte.

Insbesondere die Spandauer und Rosenthaler Vorstadt rund um den Hackeschen Markt hat sich seit dem Mauerfall zu einem lebendigen Mode- und Lifestylezentrum entwickelt, in dem sich zahlreiche Boutiquen und Markenshops – vorwiegend des Bekleidungs- sowie des Schuh- und Lederwarenssektors – angesiedelt haben.

In der Friedrichstadt haben sich auch abseits der Friedrichstraße ebenfalls zahlreiche Einzelhandelsbetriebe niedergelassen, deren Schwerpunkt aus hochwertigen Sortimenten verschiedener Branchen besteht. Ein ähnliches Angebot mit stärkerer touristischer Ausrichtung findet man schließlich im Nikolaiviertel, das als kleinteilige Enklave inmitten der Innenstadt liegt.

Erschließung

Die Historische Mitte ist traditionell sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit den Regional- und S-Bahn-Linien der Stadtbahn und der Nord-Süd-Tunnel, den U-Bahnlinien U2, U5, U6 und U8 sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien ist das ÖPNV-Netz im Zentrumsbereich besonders dicht.

Der motorisierte Individualverkehr erreicht die Historische Mitte auf den traditionellen Verbindungsstraßen, die ursprünglich von den Stadttoren in alle Richtungen führten (u.a. Straße des 17. Juni, Chausseestraße, Brunnenstraße, Schönhauser Allee, Prenzlauer Allee, Karl-Marx-Allee, Potsdamer Straße). Die Anbindung ist aufgrund der zeitweise hohen Verkehrsdichte und der auch daraus resultierenden Parkplatzknappheit teilweise problematisch.

Die Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger ist in der Regel gut. Die meisten Zufahrtsstraßen (z.B. Potsdamer Straße, Straße des 17. Juni, Schönhauser Allee, Karl-Marx-Allee) weisen zwar Fahrradwege auf. Aufgrund der engen Straßenquerschnitte in Teilen der Historischen Mitte sind in wichtigen Straßen jedoch keine Radwege vorhanden (z.B. Leipziger Straße, Friedrichstraße). Die Bürgersteige sind in den meisten Fällen ausreichend bemessen. Aufgrund der begrenzten Straßenbreiten sind jedoch in Spitzenzeiten auch hier teilweise Engstellen zu verzeichnen (z.B. Friedrichstraße, Teile der Spandauer Vorstadt).

Bewertung

Als Zentrumsbereich besitzt die historische Mitte eine international wirksame Anziehungskraft. Die zahlreichen kulturellen Einrichtungen und die touristischen Attraktionen ziehen neben den regionalen und lokalen Kunden auch eine nationale und internationale Laufkundschaft an, die vor allem für die hochwertigen und nicht überall verfügbaren Angebote der Friedrichsstraße und der Spandauer/Rosenthaler Vorstadt von Bedeutung ist. Auch die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz und Potsdamer Platz/Leipziger Platz sind aufgrund ihrer günstigen Lage und ihrer attraktiven Angebote gut frequentiert.

Während die Angebote des mittelfristigen Bedarfs (übrige zentrenrelevante Sortimente, insb. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) umfangreich vertreten sind und – dem Charakter als Zentrumsbereich entsprechend – weit über die Gebietsversorgung hinausgehen, gibt es örtlich deutliche Defizite in der Nahversorgung. Die hohen Mieten in Verbindung mit der hohen baulichen Dichte und den daraus folgenden geringen Ladengrößen, Erschließungsproblemen und dem Parkplatzmangel machen die Innenstadt für Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandels, vornehmlich Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, nur bedingt zu einem attraktiven Standort. So entstehen Versorgungslücken insbesondere in Teilen der Spandauer Vorstadt.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Die Historische Mitte ist neben der City-West das wichtigste Einzelhandelszentrum Berlins. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist es gemäß StEP Zentren 2020, diesen Standort besonders zu stärken und die vorhandenen Einzelhandelsangebote weiter auszubauen. Um dieses Wachstum jedoch in geordnete Bahnen zu lenken und die gewachsenen und teilweise mit erheblichem Aufwand wiederhergestellten Stadtstrukturen nicht zu gefährden, ist eine konzeptionelle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig.

Die gesamte Historische Mitte sollte als traditionelles Stadtzentrum bevorzugter Standort für Einzelhandel aller Branchen sein. Dies gilt insbesondere für die „übrigen zentrenrelevanten Sortimente“ gem. AV Einzelhandel (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren etc)⁹.

Um gewachsene und erhaltenswürdige Strukturen jedoch nicht zu beeinträchtigen und die besonders bedeutsamen Geschäftsstraßen und zentralen Plätze vor einem allzu starken Kaufkraftabfluss zu schützen soll großflächiger Einzelhandel auch im Zentrumsbereich auf diese Zentrumsbereichskerne be-

⁹ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007, Anhang 1

schränkt werden. Insbesondere die Errichtung von Einkaufszentren sollte in diesem Sinne allein in den Zentrumsbereichskernen und ggf. deren Erweiterungsbereichen erfolgen. Verhindert werden sollten dagegen zukünftig Einkaufszentren außerhalb der Zentrumsbereichskerne, die durch ihre Lage und Größe voraussichtlich starke negative Auswirkungen auf die traditionellen Standorte haben würden (s. hierzu auch den Zentrenpass Zentrumsbereichskern Alexanderplatz).

Die bereits vorhandenen Verkaufsflächen werden in naher Zukunft durch in Bau oder in der Planung befindliche Projekte deutlich zunehmen. Insbesondere am Alexanderplatz („Hines“) und am Leipziger Platz („Driadon“ auf dem ehemaligen Wertheim-Grundstück) werden zu erhebliche Verkaufsflächenzuwächse führen.

4.3.2.2. Zentrenpass Zentrumsbereichskern Alexanderplatz



Abb. 23: Übersicht Zentrumsbereichskern Alexanderplatz

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 430.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 105.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 16.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 50.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	115.000 – 130.000 m ²
Entwicklungspotential:	10.000 – 25.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	-
Magnetbetriebe:	Alexa (auch Gastronomie und Freizeitangebote), Berlin-Carrée, C&A, Galeria Kaufhof, Rathaus-Passagen, Saturn
EZH ab 400 m² VKF:	Alexa, Alexanderhaus, Berlin-Carrée, Bio-Company, C&A, dm, Fielmann, Galeria Kaufhof, Kaiser's, Multipolster, Piwarz Licht GmbH, Rathaus-Passagen, Saturn
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Regionalbahnhof Alexanderplatz, S-Bahnhof Hackescher Markt, Cubix-Kino, Fernsehturm, Sea-Life Aquarium, Humboldt-Universität
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zum Hackeschen Markt, zur Museumsinsel, zum Marx-Engels-Forum, zum Roten Rathaus und zum Nicolaiviertel

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Zentrumsbereichskern Alexanderplatz ist das traditionelle Zentrum der östlichen Berliner Bezirke. Das ehemalige Warenhaus Centrum (vor dem Zweiten Weltkrieg Warenhaus Hermann Tietz, heute Galeria Kaufhof) und die umgebenden Fachgeschäfte und Restaurants waren das "Schaufenster" der DDR und hatten stets ein überdurchschnittliches Angebot. Nach der Wende erlebte der Alexanderplatz und seine Umgebung zunächst einen leichten Niedergang, der jedoch bald mit der Errichtung neuer Gebäude, der Renovierung des Bahnhofs Alexanderplatz und der denkmalgeschützten Büro- und Geschäftsbauten Berolinahaus und Alexanderhaus sowie dem Umbau des Warenhauses ein Ende fand. Heute ist der Bereich um den Alexanderplatz nicht zuletzt wegen der Galeria Kaufhof und dem Einkaufscenter Alexa ein wichtiger Einkaufsstandort weit über die Bezirksgrenze hinaus.

Nutzungs- und Baustruktur

Der Alexanderplatz ist traditionell mehr durch gestalterische Brüche als durch einheitliche Strukturen geprägt. Bereits mehrfach seit der Kaiserzeit sollte der Platz umgestaltet werden. Eine Fertigstellung der jeweiligen Planungen ist jedoch nie erfolgt. Heute sind in der unmittelbaren Nähe des eigentlichen Platzes von der ursprünglichen Bebauung aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg keine oberirdischen Zeugnisse mehr vorhanden. Erst südlich der Stadtbahn und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße ist wieder klassische Berliner Bebauung zu finden. Das Alexanderhaus und das Berolinahaus von 1932 prägen heute den Platz ebenso wie die teilweise denkmalgeschützte Bebauung aus DDR-Zeiten (Haus des Lehrers, Kongresshalle) und die modernen Konsum- und Unterhaltungsbauten.

Das Angebot des Einzelhandels ist vielseitig aber eher überdimensioniert. Im Bereich der Nahversorgung besteht im Zentrumsbereichskern Alexanderplatz ein ausreichendes Angebot. Auch die Gastronomie wird dem Angebot eines Zentrumsbereichskerns gerecht. Mit ergänzenden Freizeitnutzungen (u.a. Loxx, Sea-Life, Multiplexkino) und der Nähe zu weiteren Angeboten im Zentrumsbereich Historische Mitte ist der Alexanderplatz auch in diesem Bereich gut aufgestellt.

Ein weiteres Büro- und Geschäftshaus, u.a. mit einem Elektronikmarkt von ca. 6.000 m² VKF an der Ostseite des Alexanderplatzes, wurde im Frühjahr 2009 eröffnet.

Erschließung

Der Zentrumsbereichskern Alexanderplatz ist sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Mit den U-Bahnlinien U2, U5 und U8, den S-Bahnlinien der Stadtbahn und zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien ist er der wichtigste ÖPNV-Knoten der Stadtmitte.

Durch die Lage am Schnittpunkt der wichtigen Ost-West-Verbindungen Unter den Linden / Karl-Liebknecht-Straße, Leipziger Straße / Gertraudenstraße / Grunerstraße und Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee sowie am Beginn der Ausfallstraßen nach Nordosten (Prenzlauer Allee, Otto-Braun-Straße / Greifswalder Straße) ist der Alexanderplatz auch an das Berliner Straßennetz gut angebunden.

Parkplätze sind vereinzelt im Straßenraum zu finden. Parkhäuser und Tiefgaragen sind an den größeren Einkaufsstandorten vorhanden (z.B. Alexa, Rathauspassagen). Eine weitere Tiefgarage befindet sich z.Z. unter der Alexanderstraße im Bau.

Bewertung

Der Alexanderplatz ist das wichtigste Zentrum im Ostteil der Stadt. Mit dem Umbau der Galeria Kaufhof, der Renovierung von Berolina- und Alexanderhaus und dem Neubau weiterer Einkaufszentren und Shopping-Malls verfügt der Zentrumsbereichskern über umfangreiche Einzelhandelsangebote. Dennoch ist insbesondere die Entwicklung hin zu besonders großflächigen Einkaufszentren kritisch zu sehen, insbesondere, wenn sie gänzlich nach innen gerichtet und an Standorten liegen, die von den Hauptgeschäftsstraßen und Plätzen abgewandt sind. Neben der Lage trägt die hohe räumliche Konzentration von Verkaufsflächen in diesen privaten Räumen langfristig zu einer Schwächung der klassischen Straßenlagen bei.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Der Zentrumsbereichskern Alexanderplatz ist ein stabiles Zentrum mit vielfältigem, jedoch eher überdimensioniertem Angebot. Die hohe Anziehungskraft unter Berlinern und Besuchern ist dabei zu einem großen Teil der guten Lage und den nahen Sehenswürdigkeiten zuzuschreiben und war in zurückliegenden Zeiten weitgehend unabhängig vom tatsächlich vorhandenen Einzelhandelsangebot. Mit der Verbesserung des Angebots in den vergangenen Jahren ist jedoch auch der Einzelhandelsstandort Alexanderplatz deutlich aufgewertet worden. Obwohl diese neuen Angebote teilweise in einem Standort am Rand des Zentrumsbereichskerns liegen und sich die Ladengeschäfte aufgrund der Bauweise gänzlich nach innen orientieren, tragen sie in diesem speziellen Fall doch zur Belebung des Zentrums und des Platzes bei.

Bei der künftigen Weiterentwicklung des Zentrumsbereichskerns Alexanderplatz sollte jedoch der Schwerpunkt auf die zentralen Lagen (s. Abgrenzung Zentrumsbereichskern) gelegt werden, um deren Attraktivität weiter zu steigern.

Der Zentrumsbereichskern Alexanderplatz besteht aus den zentralen Bereichen nördlich und südlich des Bahnhofs Alexanderplatz sowie aus dem südlich der Stadtbahn und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Quartier. Erweiterungsbereiche werden nicht ausgewiesen, da innerhalb des Zentrumsbereichskerns noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und angrenzende Flächen nicht für eine konzentrierte Einzelhandelsnutzung geeignet sind. Planungen der DEGEWO zur Ansiedlung weiterer umfangreicher Einzelhandelsflächen südlich des Einkaufszentrums Alexa sehen weitere rund 13.000 m² Geschossfläche vorwiegend für Einzelhandel vor. Dies ist mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits abgestimmt. Hinsichtlich der Bewertung dieser Entwicklung besteht jedoch ein deutlicher Dissens mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin. Dort wird die Entwicklung des Einkaufszentrums in Richtung Jannowitzbrücke aufgrund der nicht mehr dem Alexanderplatz zugeordneten Lage und der schon bestehenden Verkaufsflächen eher kritisch gesehen.

In Anlehnung an die Position des Bezirksamts Mitte wird daher sowohl der Zentrumsbereich als auch der Zentrumsbereichskern im Bereich des Ein-

kaufsceters Alexa nicht erweitert. Diese Darstellung entspricht auch dem Flächennutzungsplan, der eine Einzelhandelskonzentration nur im nördlichen Teil des betreffenden Areals darstellt.

4.3.2.3. Zentrenpass Zentrumsbereichskern Friedrichstraße

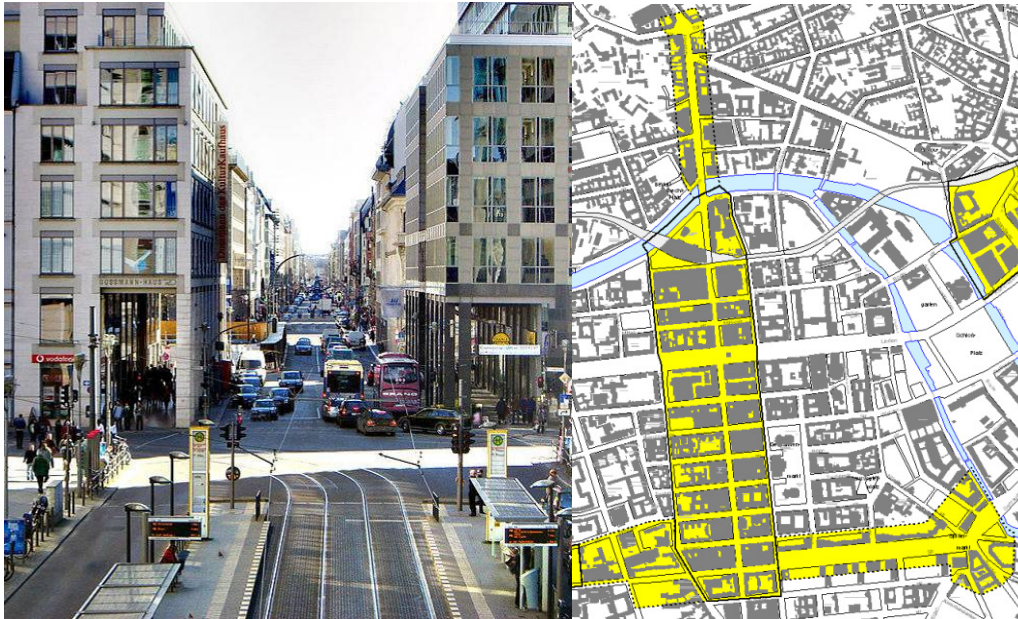


Abb. 24: Übersicht Zentrumsbereichskern Friedrichstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 447.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 51.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 16.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 41.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	60.000 – 70.000 m ²
Entwicklungspotential:	8.000 – 18.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	-
Magnetbetriebe:	Galeries Lafayette, Hugendubel, H&M Kulturkaufhaus Dussmann, Quartier 205-207 („Friedrichstadt-Passagen“)
EZH ab 400 m² VKF:	Berlin Story, Boss, Edeka, Escada, Galeries Lafayette, Hugendubel, H&M, Kaiser's, Kulturkaufhaus Dussmann, Quartier 205-207 („Friedrichstadt-Passagen“), Rossmann, Strauss-Innovation
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Regionalbahnhof Friedrichstraße, Internationales Handelszentrum, Komische Oper, „Checkpoint Charlie“, Admiralspalast, Kabarett „Die Distel“, Theater am Schiffbauerdamm, Friedrichstadtpalast
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zum Gendarmenmarkt mit Konzerthaus, zur Humboldt-Universität und zur Staatsoper

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße ist eine historisch gewachsene Geschäftsstraße innerhalb des Zentrumsbereichs Historische Mitte. Im 18. Jahrhundert als Wohnstraße angelegt, entwickelte sich die Friedrichstraße Ende des 19. Jahrhunderts zu einem großstädtischen Vergnügungszentrum mit zahlreichen Theatern, Varietés, Restaurants, Cafés, Bars und Nachtclubs. Nach dem Zweiten Weltkrieg sollte die Friedrichstraße zum repräsentativen Schaufenster der DDR werden. Der Mauerfall kam der Fertigstellung jedoch zuvor. In den folgenden Jahren entwickelte sich die Friedrichstraße südlich des gleichnamigen Bahnhofs schließlich zum Standort hochwertiger Handelseinrichtungen und sog. „Flagship-Stores“. Diese Stellung als gehobener Einkaufsstandort kann die Friedrichstraße bis heute behaupten. Nördlich des Bahnhofs ist der Charakter der Friedrichstraße ein anderer: Mit Theatern und Kabaretts wie dem Admiralspalast, der „Distel“ oder dem Friedrichstadtpalast knüpft die Friedrichstraße hier wieder an die alte Rolle als Vergnügungsmeile an.

Nutzungs- und Baustruktur

Der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße ist in zwei Abschnitte geteilt. Während im nördlichen Abschnitt Theater u.ä. überwiegen, ist der südliche Teil der Straße weitgehend von Einzelhandel geprägt. Dieser ist vorwiegend auf den gehobenen Bedarf gerichtet und bedient damit eine weit über die Stadtgrenze hinausgehende Kundschaft. Angebote der unteren Preisklassen befinden sich vorwiegend im Bahnhof Friedrichstraße und dessen Umgebung.

Neben dem Einzelhandel prägt inzwischen vor allem die Büronutzung der oberen Geschosse die Quartiere beiderseits der Friedrichstraße. Daneben gibt es zahlreiche Hotels und gastronomische Betriebe mit einem vorwiegend gehobenen Angebot.

Obwohl die historische Blockstruktur voll erhalten wurde, wurden beim Wiederaufbau oft Großformen gewählt, die die historischen Parzellengrößen ignorieren und nicht selten ganze Blöcke umfassen. Kleinteilige Baustrukturen sind daher nur noch vereinzelt zu finden.

Erschließung

Der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße ist eines der besterschlossenen Zentren Berlins. Die unter der Friedrichstraße verlaufende U-Bahnlinie U6 erschließt den Zentrumsbereichskern mit den Bahnhöfen Stadtmitte, Französische Straße und Bahnhof Friedrichstraße. Im Bahnhof Stadtmitte hält zudem die U-Bahnlinie U2, im Bahnhof Friedrichstraße besteht Anschluss zu den S-Bahnlinien der Stadtbahn und der Nord-Süd-Bahn sowie zum Regionalverkehr der DBAG. Außerdem besteht Anschluss an zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien (darunter die besonders stark frequentierten Linien M1, TXL, 100, 200 und M48).

An das Berliner Straßennetz ist der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße vor allem durch zahlreiche Querstraßen wie z.B. Unter den Linden oder die Leipziger Straße angebunden. Nach Norden stellt die Friedrichstraße selbst eine wichtige Verbindungsstraße dar, die in der Chausseestraße und der Müllerstraße fortgesetzt wird.

Parkplätze sind teilweise im Straßenraum zu finden. Öffentlich zugängliche Parkhäuser sind kaum vorhanden. Aufgrund des dichten Verkehrs und der geringen Stellplatzzahl ist die Erreichbarkeit per Pkw bei weitem nicht so gut wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Für Fußgänger ist die Friedrichstraße gut erreichbar. Die Bürgersteige sind jedoch für Belastungsspitzen z.T. nicht ausreichend dimensioniert. Radwege sind aufgrund der engen Straßenräume in der Friedrichstadt nicht vorhanden.

Bewertung

Die Friedrichstraße und ihre Umgebung spielen eine wichtige Rolle im Zentrengefüge Berlins. Als Standort für hochwertigen Einzelhandel kann sie mit traditionellen Standorten wie der Fasanenstraße und dem Kurfürstendamm erfolgreich konkurrieren. Die Nähe zu touristischen Attraktionen, hochwertigen Arbeitsplätzen und exklusiven Hotels bringt die notwendige Kundschaft in den Zentrumsbereichskern und unterstützt so die Funktion der Friedrichstraße.

Der regelmäßig kritisierte Mangel an Angeboten der Nahversorgung geht nach eingehender Analyse des Bestands und der Nachfrage an der Funktion der Friedrichstraße vorbei. Wie die Steckbriefe der umliegenden Nahversorgungsbereiche Dorotheenstraße, Leipziger Straße West und Leipziger Straße Ost zeigen, besteht durchaus ein adäquates Angebot an Sortimenten der Nahversorgung (vgl. Kapitel 4.2.2.6/16/17). Eine Stärkung entsprechender Sortimente im Zentrumsbereichskern Friedrichsstraße birgt vielmehr die Gefahr eines schleichenden Trading-Down-Effekts, wenn im direkten Umfeld exklusiver Händler herkömmliche Supermärkte oder Discounter angesiedelt würden.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße ist ein in seiner heutigen Form junges, aber etabliertes und stabiles Zentrum. Die klare Ausrichtung des Einzelhandels auf hochwertige Waren gibt ihm ein Alleinstellungsmerkmal, das ihn von den meisten anderen Berliner Zentren unterscheidet. Lediglich Teile der City-West sind traditionell ähnlich ausgerichtet. Die vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass die Stadt und ihre Besucher durchaus beide Standorte tragen können.

Die junge Bausubstanz und der gute Straßenzustand lassen bauliche Veränderungen derzeit nicht notwendig erscheinen. Sollte die Friedrichstraße zukünftig jedoch weiter an Attraktivität zunehmen und sich die Fußgängerfrequenz erhöhen, wird zu prüfen sein, ob die derzeitige Breite der Bürgersteige dem zukünftigen Fußgängerverkehr gerecht werden kann. Eine Verbreiterung der Bürgersteige ist jedoch bei Aufrechterhaltung zweier Fahrbahnen wegen der Enge des Straßenraums und der in Straßenmitte liegenden U-Bahn-Zugänge nicht möglich.

Der Zentrumsbereichskern Friedrichstraße besteht aus den beiderseits an die Friedrichstraße angrenzenden Straßenblöcken zwischen der Krausenstraße und der Weidendammbrücke. Da der Zentrumsbereichskern jedoch bereits weitgehend bebaut ist und eine hohe Nutzungsdichte besitzt, bestehen kaum Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung von Einzelhandelsprojekten. Dies wäre nur möglich durch den Ersatz bestehender Bauten.

Es werden daher Erweiterungsbereiche ausgewiesen, die jedoch erst bei Nachweis der Nichtrealisierbarkeit von Projekten im eigentlichen Zentrumsbereichskern in Anspruch genommen werden sollten. Es handelt sich dabei um den nördlichen Abschnitt der Friedrichstraße zwischen Weidendammbrücke und Torstraße sowie um den östlichen Abschnitt der Leipziger Straße bis zum Spittelmarkt. Während der nördliche Teil der Friedrichstraße sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt als auch in der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte entsprechend dargestellt ist, ist die Leipziger Straße und der angrenzende Spittelmarkt lediglich im Flächennutzungsplan mit einer „Einzelhandelskonzentration“ dargestellt.

Mit dem benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist schließlich noch abzustimmen, inwieweit auch der südliche Teil der Friedrichstraße jenseits der Zimmerstraße und in diesem Zusammenhang ggf. auch der im Bezirk Mitte gelegene Straßenabschnitt zwischen Krausenstraße und Zimmerstraße als Zentrum ausgewiesen werden sollte.

4.3.2.4. Zentrenpass Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz



Abb. 25: Übersicht Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 252.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 29.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 6.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 36.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	45.000 – 60.000 m ²
Entwicklungspotential:	16.000 – 31.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	-
Magnetbetriebe:	Potsdamer Platz Arkaden mit u.a. Aldi, Kaiser's, H & M; Sony Center u.a. mit Sony Style Store
EZH ab 400 m² VKF:	Potsdamer-Platz-Arkaden, Sony Style Store
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Regionalbahnhof Potsdamer Platz, Fernsehmuseum Filmmuseum Berlin – Deutsche Kinemathek, Haus Huth, Stella-Theater am Potsdamer Platz, Legoland, div. Kinos, div. Hotels und Restaurants u.v.a.
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zum Kulturforum mit Museen, Philharmonie und Neuer Staatsbibliothek

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz war traditionell eine der wichtigsten Einkaufs- und Vergnügungsstätten der Stadt. Betriebe wie das Haus Vaterland, das Pschorr-Bräuhaus, das Hotel Esplanade oder das Warenhaus Wertheim machten den Bereich rund um die verkehrsreichs-

ten Plätze Berlins zu einem Zentrum der Unterhaltung und des Konsums. Nach dem Zweiten Weltkrieg im Niemandsland des Mauerstreifens gelegen spielte das Gebiet jedoch weder im Ost- noch im Westteil der Stadt eine wichtige Rolle, die meisten noch verbliebenen Bauten wurden abgerissen. Erst nach dem Fall der Mauer rückte der Potsdamer Platz wieder ins Blickfeld. Die größte Brache der Stadt wurde in den 1990er Jahren in Anlehnung an die historischen Stadtstrukturen wieder bebaut und sollte ihre alte Bedeutung bald wiedererlangen. Als Teil des Zentrumsbereichs Historische Mitte ist das Quartier am Potsdamer und Leipziger Platz heute wieder ein wichtiges Einkaufs- und Unterhaltungszentrum und besonders unter Touristen beliebt.

Nutzungs- und Baustruktur

Der Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz hat sich zu einem der wichtigsten touristischen Zentren Berlins entwickelt. Mit seinen zahlreichen Hotels und Restaurants verschiedener Preis- und Qualitätsstufen, mehreren Kinos, der Einkaufs-Mall Potsdamer-Platz-Arkaden und der Nähe sowohl zum Kulturforum als auch zu anderen zentralen Bereichen verfügt er über eine besondere Lagegunst.

Das Angebot im Einzelhandel ist attraktiv und ausgewogen und berücksichtigt mit Supermarkt- und Discountangeboten sowohl die nahversorgungsrelevanten als auch vor allem die übrigen zentrenrelevanten Sortimente.

Historisch bedingt besteht die Bausubstanz fast vollständig aus Neubauten der Nachwendezeit. Nur wenige einzelne Bauten aus der Vorkriegszeit (z.B. Weinhaus Huth, Kaisersaal des Hotels Esplanade) haben die Zeit überstanden. Aufgrund der prominenten Lage wurde ein durchweg hochwertiges Quartier gebaut. Einige der Gebäude wie z.B. das Sony-Center und das Hochhauspaar am Eingang zur Potsdamer Straße haben sich inzwischen zu Wahrzeichen des neuen Berlins entwickelt.

Die angestrebte – auch kleinteilige – Nutzungsmischung ist jedoch insbesondere am Leipziger Platz nur bedingt erreicht worden. Der Einzelhandel konzentriert sich bisher vorwiegend auf die Potsdamer-Platz-Arkaden.

Erschließung

Der Bereich Potsdamer Platz/Leipziger Platz ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit den Regional- und S-Bahn-Linien der Nord-Süd-Tunnel, der U-Bahnlinie U2 sowie verschiedenen Buslinien ist der Zentrumsbereichskern sehr gut erschlossen.

An das Berliner Straßennetz ist der Zentrumsbereichskern Potsdamer Platz/Leipziger Platz vor allem über die Neue Potsdamer Straße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Leipziger Straße und die Stresemannstraße angebunden. Im Norden des Zentrumsbereichskerns befindet sich außerdem die Zufahrt zum Tiergartentunnel, der die Verbindung zum Hauptbahnhof sicherstellt.

Parkplätze gibt es vor allem in den Parkhäusern und Tiefgaragen des Sony-Centers und der Potsdamer-Platz-Arkaden sowie der sonstigen Neubauten im Gebiet. Straßenbegleitendes Parken ist in den Seitenstraßen nur sehr begrenzt möglich.

Die Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger ist gut. Die größeren Zufahrtsstraßen weisen Radwege auf (Leipziger Straße nur bis Ostrand des Leipziger Platzes). Die Bürgersteige sind ausreichend bemessen.

Bewertung

Der Bereich Potsdamer Platz/Leipziger Platz ist wieder zu einem attraktiven Zentrumsbereichskern in der historischen Mitte Berlins geworden. Mit attraktiven Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist er Anziehungspunkt für eine weit über den Bezirk und die Stadt hinausreichende Kundschaft. Die Nähe zu weiteren kulturellen und touristischen Attraktionen hat ihn zu einem der wichtigsten touristischen Zentren gemacht.

Dennoch ist die Konzentration des Einzelhandels auf die eher introvertierten Potsdamer-Platz-Arkaden kritisch zu sehen. Die Erdgeschosszonen wirken insbesondere am Leipziger Platz aufgrund der fehlenden Einzelhandelsnutzungen wenig attraktiv, so dass der Eindruck einer reinen Bürostadt entsteht.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Errichtung eines neuen Warenhauses mit angeschlossenem Einkaufscenter auf dem historischen Wertheim-Standort am Übergang Leipziger Platz/Leipziger Straße durchaus zu begrüßen. Entsprechend der exklusiven Lage sollte sich das Angebot auf die mittleren und oberen Preissegmente konzentrieren, d.h., es sollten vorwiegend hochwertige Waren angeboten werden. Durch diese Konzentration auf exklusive Sortimente wird eine Überschneidung mit den bestehenden Angeboten im Bereich des Potsdamer Platzes und damit negative Auswirkungen auf den dortigen Standort vermieden. Mit ca. 37.000 bis 40.000 m² Verkaufsfläche überschreitet das Projekt jedoch den im StEP Zentren 2020 definierten Zielkorridor deutlich. Selbst der für den gesamten Zentrenbereich Historische Mitte definierte Zielkorridor wird noch erheblich überschritten.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Der Potsdamer und der Leipziger Platz sind ein stabiles städtisches Zentrum. Der bisher auf die Potsdamer-Platz-Arkaden konzentrierte Einzelhandel kann und sollte sich durchaus auch auf die anderen Teile des Zentrumsbereichskerns, insbesondere den Bereich um den Leipziger Platz ausweiten. Dabei sollten jedoch die Vorgaben des StEP Zentren 2020 beachtet werden, um einer gegenseitigen „Kannibalisierung“ der Zentren entgegenzuwirken.

Der auf den Bereich der neuen Quartiere am Potsdamer Platz und die unmittelbare Umgebung des Leipziger Platz begrenzte Zentrumsbereichskern sollte langfristig entlang der Leipziger Straße nach Osten erweitert werden, um eine Verbindung zum dortigen Zentrumsbereichskern Friedrichstraße zu schaffen. Dies sollte allerdings im Sinne eines Erweiterungsbereichs erst für den Fall erfolgen, dass in den bestehenden Zentrumsbereichskernen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden sind. Die Leipziger Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Berlin bereits entsprechend dargestellt.

4.3.2.5. Zentrenpass Hauptzentrum Müllerstraße



Abb. 26: Übersicht Hauptzentrum Müllerstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 285.000 m ² , zzgl. ca. 50.000 m ² Erweiterungsbereich
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 54.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 17.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 43.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	50.000 – 55.000 m ²
Entwicklungspotential:	Gem. StEP Zentren 2020 bereits weitgehend ausgeschöpft
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 340 ha
Magnetbetriebe:	C&A, Cittipoint, H&M, Karstadt, Leopold-Center, Müller, Schillerpark-Center
EZH ab 400 m² VKF:	Aldi (2x), C&A, Cittipoint, H&M, Karstadt, Leopold-Center, Lidl, Möbel-Welt, Möbel Yusuf, Müller, Müllerhalle, Reichelt, Reno, Rossmann, Schillerpark-Center, Strauss Innovation, Vinh Loi Asia-Supermarkt, Woolworth,
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Kino, Stadtteilbibliothek, Postfiliale, div. Banken- und Sparkassenfilialen, Bezirksamt (Rathaus Wedding)
Sonstige Besonderheiten:	Leopoldplatz, Technische Fachhochschule. Teil des Programms „Aktive Zentren“

Einordnung in das Zentrengefüge

Die Müllerstraße ist eines der acht Berliner Hauptzentren. Als wichtigstes Zentrum zwischen der historischen Stadtmitte und dem Tegeler Zentrum an der dortigen Berliner Straße bildet sie den Mittelpunkt des ehemaligen Bezirks Wedding. Ihr Einzugsbereich beschränkt sich jedoch nicht allein auf den Wedding, sondern wirkt aufgrund der guten Verkehrsanbindung bis nach Tiergarten, Reinickendorf, Pankow und Mitte.

Das Hauptzentrum Müllerstraße ist Teil des Städtebauförderprogramms „Aktive Zentren“, das zum Ziel hat, die für das Programm ausgewählten zentralen Versorgungsbereiche aufzuwerten und in ihrer vielfältigen Funktion als Zentren zu stärken.

Nutzungs- und Baustruktur

Die Müllerstraße wird trotz qualitativer Defizite ihrer Rolle als Hauptzentrum gerecht. Der ausgewogene Branchenmix und das vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entsprechen weitgehend den Anforderungen an die entsprechende Zentrenkategorie. Insbesondere das Bekleidungs-Angebot mit Anbietern wie Karstadt, C&A, H&M sowie zahlreichen kleineren Anbietern stärkt die Attraktivität als Einkaufsstraße. Dennoch fehlen auch in dieser Branche Angebote insbesondere in höherwertigen Segmenten.

Mit dem Alhambra-Kino an der Ecke Seestraße und dem Theatersaal im Centre Français de Berlin (ehem. Kino City Wedding), dem Prime Time Theater im südlichen Teil der Müllerstraße sowie der Schiller-Bibliothek im Rathaus Wedding verfügt die Müllerstraße auch über ein umfangreiches kulturelles Angebot.

Das Gastronomie-Angebot wird großteils durch Imbissbetriebe und andere preisgünstige Anbieter geprägt. Auch hier besteht ein Defizit im höherwertigen Bereich.

Das Hauptzentrum Müllerstraße ist in weiten Teilen noch durch die typischen Berliner Blockstrukturen mit vorwiegend um 1900 entstandenen Gebäuden geprägt. Lediglich einzelne ein- bis zweigeschossige Nachkriegsbauten, die größeren Kauf- und Warenhäuser aus den 70er Jahren und die in den vergangenen 15 Jahren entstandenen Einkaufscenter unterbrechen diese klare städtebauliche Struktur. Dennoch gibt es insbesondere im Bereich der Fassaden einen erheblichen Modernisierungsrückstand, den zu beheben auch im Interesse einer Attraktivitätssteigerung der Müllerstraße liegt.

Die Gestaltdefizite setzen sich im öffentlichen Raum fort, wo der hohe Fahrbahnanteil der Müllerstraße sowie unbefriedigende Detailgestaltungen im Bereich der Bürgersteige die Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigen.

Der Leopoldplatz an der Kreuzung Müllerstraße/Schulstraße leidet ebenfalls unter starken Gestaltdefiziten. Trotz der hier befindlichen Kirchen (Alte und Neue Nazarethkirche) wirkt die Grünfläche stellenweise trostlos und kann ihrer Funktion als attraktiver ruhiger Gegenpol zur hektischen Müllerstraße nur bedingt gerecht werden.

Die 1950 eröffnete Müllerhalle ist die einzige Markthalle im ehemaligen Bezirk Wedding. Trotz der eigentlich vorhandenen Nachfrage nach den in Markthallen typischerweise angebotenen Sortimenten (insb. frische Waren wie Fleisch und Wurst, Fisch, Backwaren, Molkereiprodukte, Obst und Gemüse) leidet die Müllerhalle an einem erheblichen Leerstand, der vor allem auf den wenig ein-

ladenden baulichen Zustand der Halle, außerdem aber auch auf die etwas abseitige Lage im Norden der Einkaufsstraße zurückzuführen ist. (Siehe hierzu auch die Gebietssteckbriefe der Nahversorgungsgebiete Afrikanische Straße, Dubliner Straße, Kameruner Straße und Ungarnstraße, Kapitel 4.2.2.1/7/14/33)

Erschließung

Das Hauptzentrum Müllerstraße ist sowohl an das Straßennetz als auch an das ÖPNV-Netz hervorragend angebunden.

Das Hauptzentrum Müllerstraße liegt in der Mitte des dichtbesiedelten westlichen Teils des Weddings zwischen Ringbahn und Transvaalstraße. Von den benachbarten Wohnquartieren ist die Müllerstraße somit bequem zu Fuß erreichbar.

Das Zentrum wird erschlossen durch die unter der Müllerstraße verlaufende U-Bahnlinie U6 mit den Haltestellen Wedding, Leopoldplatz, Seestraße und Rehberge, die am Leopoldplatz kreuzende U-Bahnlinie U9 mit der dortigen Haltestelle, den S-Bhf. Wedding an der Ringbahn und die Straßenbahn entlang der Seestraße. Außerdem wird die Müllerstraße durch zahlreiche Buslinien erschlossen.

Das Hauptzentrum ist insbesondere über die als Autobahnzubringer dienende Seestraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Nach Norden und Süden dient sie selbst in Verlängerung der Achse Friedrichstraße/Chausseestraße als wichtige Verbindung zwischen der Stadtmitte im Süden und dem Flughafen Tegel sowie dem Afrikanischen Viertel, dem Britischen Viertel und den westlichen Stadtteilen des Bezirks Reinickendorf. Parkmöglichkeiten gibt es fahrbahnbegleitend in beiden Fahrtrichtungen sowie in den Seitenstraßen. Private Parkmöglichkeiten gibt es außerdem in verschiedenen Parkhäusern (z.B. Karstadt, Schillerpark-Center) und teilweise in den Hofbereichen.

Bewertung

Mit der vorhandenen Ausstattung erfüllt die Müllerstraße noch voll ihre Funktion als Hauptzentrum. Der Verlust hochwertiger Angebote und das wenig attraktive Straßenbild sowie die teilweise ungepflegten Grünanlagen am Leopoldplatz zeigen jedoch eine deutliche Tendenz zum Qualitätsverlust, der nicht zuletzt in der ungünstigen Sozialstruktur im Wedding begründet ist. Insbesondere der Zustand der Müllerhalle wird dem Standard eines Hauptzentrums nicht gerecht. In Anbetracht der Konkurrenz durch andere Zentren, insbesondere die neugeschaffenen Einkaufszentren am Alexanderplatz und am Potsdamer Platz, muss versucht werden, diesen Qualitätsverlust möglichst rasch aufzuholen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Bereits heute hat die Müllerstraße die ihr im StEP Zentren 2020 zugebilligten Verkaufsflächen erreicht. In quantitativer Hinsicht besteht daher kein Erweiterungsbedarf. Vielmehr sollte versucht werden, die Müllerstraße durch eine Aufwertung der Angebote zu stärken und so ihre Bedeutung als eines der wichtigsten Zentren im Berliner Norden zu konsolidieren.

Großflächige Erweiterungspotenziale werden daher nicht definiert. Neubauten für Einzelhandel sollten vorwiegend im Bestand des Zentrums oder – sofern

die Voraussetzungen dafür vorliegen – im Erweiterungsbereich zwischen Bahnhof Wedding und Triftstraße/Gerichtsstraße realisiert werden.

Durch einen grundlegenden Umbau der Müllerhalle bzw. einen Neubau an gleicher Stelle ließe sich dieser Standort wieder zu einem „Magneten“ aufwerten, der den gesamten nördlichen Bereich des Zentrums stärken und die Kundenfrequenz in diesem Bereich erhöhen könnte. Die Umgestaltung der Marheinekehalle in Kreuzberg zeigt, dass die Kundennachfrage durch ein modern gestaltetes Angebot deutlich forciert werden kann.

Neben dem Einzelhandel spielen für ein Hauptzentrum auch andere Nutzungen eine wichtige Rolle. Die bestehenden Einrichtungen (s.o.) sollten gestärkt und in ein Entwicklungskonzept für die Müllerstraße integriert werden. Aufgrund des fehlenden Angebots attraktiver Gastronomie (insb. Cafés/Bistros, Speisegaststätten) sollten ansiedlungswillige Betriebe bei der Suche nach einem Standort unterstützt werden.

Schließlich sollte das gesamte Zentrum einheitlich neu gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und damit die Aufenthaltsdauer der Kunden zu erhöhen. Hier sollte in einer gemeinsamen Anstrengung von Bezirk, Gewerbetreibenden und anderen Akteuren (z.B. Vereine, Kirchengemeinden) konkrete Ziele formuliert und ein Wettbewerb zur Umgestaltung von Müllerstraße und Leopoldplatz durchgeführt werden.

Das Hauptzentrum Müllerstraße umfasst in etwa ein halbe Blocktiefe (ca. 50 m) beiderseits der Müllerstraße mit Ausweitungen an den Kreuzungen mit der Seestraße und der Luxemburger Straße / Schulstraße und wird begrenzt durch die Barfusstraße im Norden und die Trift-/Gerichtstraße im Süden. Südlich der Gerichtstraße schließt sich ein Erweiterungsbereich an, der sich bis zum Bahnhof Wedding (Lindower Straße) erstreckt. Während der Erweiterungsbereich lediglich für den Fall in Anspruch genommen werden sollte, dass im eigentlichen Zentrum keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen, ist eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Hauptzentrums grundsätzlich möglich.

Die erhebliche Längenausdehnung des Zentrums hat zur Folge, dass die Angebote teilweise weit voneinander entfernt liegen. Um sich aus der Nachbarschaft attraktiver Läden ergebende Synergien ausnutzen zu können, sollte daher auch innerhalb des Zentrums eine Schwerpunktbildung im inneren Bereich rund um den Leopoldplatz erfolgen. Insbesondere großflächige Entwicklungen sollten vorrangig in diesem Abschnitt der Müllerstraße stattfinden.

4.3.2.6. Zentrenpass Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße



Abb. 27: Übersicht Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 174.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 23.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 11.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	21.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	30.000-35.000 m ²
Entwicklungspotential:	ca. 7.000-12.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 250 ha
Magnetbetriebe:	Hertie, Arminiusshalle
EZH ab 400 m² VKF:	Aldi, Arminiusshalle, dm, Gota Baumarkt, Hertie, Kaiser´s, kik, Moabiter Möbel, Penny, Plus, Re-Sales 2nd hand & more, Rewe, Woolworth
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Kulturzentrum Brüder-Grimm-Haus, Postfiliale, div. Banken- und Sparkassenfilialen, Bezirksamt (Rathaus Tiergarten)
Sonstige Besonderheiten:	Kleiner Tiergarten, Heilandskirche, St.-Paulus-Kirche. Teil des Programms „Aktive Zentren“

Einordnung in das Zentrengefüge

Die Turmstraße dient als Besonderes Stadtteilzentrum vorwiegend der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete in Moabit. Die westlich angrenzenden Stadtteile von Charlottenburg-Wilmersdorf werden wegen der teilweise schlechten Erreichbarkeit und der Nähe zur deutlich attraktiveren Wilmersdorfer Straße (Zentrumsbereich City-West) nicht durch das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße bedient. Nach Norden, Osten und Süden wirken ausgedehnte Bahnflächen (Ringbahn, Zufahrt zum Hauptbahnhof), Wasserwege (Spree, Spandauer Schifffahrtskanal) und der Tiergarten als Barriere, so

dass sich auch die jenseits dieser „Grenzen“ befindlichen Stadtteile zu anderen Zentren (insb. Hauptzentrum Müllerstraße, Zentrumsbereich Historische Mitte und Zentrenbereich City-West) orientieren.

Das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße ist Teil des Städtebauförderprogramms „Aktive Zentren“, das zum Ziel hat, die für das Programm ausgewählten zentralen Versorgungsbereiche aufzuwerten und in ihrer vielfältigen Funktion als Zentren zu stärken.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Besondere Stadtteilzentrum ist vorwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Dabei überwiegen Sortimente der Nahversorgung. Darüber hinaus sind vor allem Betriebe mit Angeboten aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe/Leder angesiedelt. Insbesondere unter der letztgenannten Gruppe dominieren preisgünstige Anbieter wie z.B. kik, McGeiz oder Woolworth. Hochwertiger Facheinzelhandel ist kaum vorhanden. Auf dem Platz vor der Heilandskirche findet wöchentlich ein hochwertiger Öko-Markt statt, der trotz der im Allgemeinen geringen Kaufkraft in Moabit gut besucht wird. Durch die Lage der Thusnelda-Allee, die den Vorplatz der Kirche an dieser Stelle durchschneidet fehlen jedoch Erweiterungsmöglichkeiten für den Markt.

Neben Einzelhandel sind typische begleitende Dienstleistungen wie eine Postfiliale, verschiedene Banken- und Sparkassenfilialen sowie eine kleine Auswahl an Gastronomie angesiedelt, die jedoch vorwiegend aus Imbissbetrieben besteht. Das Brüder-Grimm-Haus ist das kulturelle Zentrum des Stadtteils. Hier befinden sich eine Galerie, die Stadtteilbibliothek und die Volkshochschule. Die als „Kulturkirche“ dienende Heilandskirche ist ein weiterer kultureller Anziehungspunkt, dessen Veranstaltungen Besucher über den Stadtteil hinaus anziehen. Im Rathaus Tiergarten schließlich befinden sich ein Bürgercenter sowie verschiedene bezirkliche Verwaltungen.

Die Turmstraße ist weithin durch die Wiederaufbau-Architektur der 50er und 60er Jahre geprägt. Dabei fallen die Waren- bzw. Kaufhausbauten von Hertie und Woolworth sowie die ein- oder zweigeschossigen Bauten südlich der ehemaligen Schultheiss-Brauerei sowie im westlichen Teil der Turmstraße negativ auf. An vielen dieser Gebäude besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, so dass sich insgesamt ein wenig einladendes Straßensbild ergibt und sich der Charakter der Straße mit ihren teils provisorischen Gebäuden verfestigt hat.

Die Gestaltdefizite setzen sich im öffentlichen Raum fort, wo der hohe Fahrbahnanteil der Turmstraße sowie unbefriedigende Detailgestaltungen im Bereich der Bürgersteige die Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigen. Die an sich attraktive Lage des Kleinen Tiergartens zwischen Turmstraße und Alt-Moabit leidet ebenfalls unter starken Gestaltungsmängeln. Die Grünfläche ist zunehmend zu einem „Angstraum“ geworden, der von Anwohnern und Einkäufern weitgehend gemieden wird.

Die Arminiusshalle, eine Markthalle aus dem 19. Jahrhundert, liegt etwas versteckt hinter dem Rathaus Tiergarten und ist von der Turmstraße nicht direkt einsehbar. Die an sich attraktive Halle kann durch diese Lage ihr Potential nicht ausschöpfen, zumal die Gestaltung der Einrichtung und der Verkaufsstände nicht mit der hochwertigen Architektur korrespondieren kann.

Erschließung

Das Besondere Stadtteilzentrum ist für die meisten Bewohner von Moabit leicht fußläufig erreichbar. Lediglich die Quartiere beiderseits der westlichen Huttenstraße, der Stephankiez und die Wohngebiete zwischen JVA Moabit und Hauptbahnhof sind für eine leichte fußläufige Erreichbarkeit zu weit entfernt.

Über die Haltestelle Turmstraße der U-Bahnlinie U9, die zugleich Knotenpunkt mehrerer Buslinien ist, ist die Turmstraße auch von weiter entfernt gelegenen Stadtteilen gut erreichbar. Diese Anbindung wird sich langfristig weiter verbessern, wenn die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie U5 auch über den Hauptbahnhof hinaus bis zum U-Bahnhof Turmstraße und ggf. weiter in Richtung Nordwesten erfolgt.

Die Turmstraße ist aus allen Richtungen gut mit dem Pkw erreichbar. Parkmöglichkeiten gibt es fahrbahnbegleitend in beiden Fahrrichtungen sowie in den Seitenstraßen. Private Parkmöglichkeiten gibt es außerdem auf dem Hertie-Grundstück, auf dem ehemaligen Schultheiss-Gelände und teilweise im Hofbereich der Einzelhändler.

Bewertung

Mit der vorhandenen Ausstattung kann die Turmstraße ihrer Funktion als Besonderes Stadtteilzentrum nur bedingt gerecht werden. Trotz der zahlreichen Angebote im Bereich der Nahversorgungssortimente besteht angesichts der hohen Einwohnerdichte durchaus noch weiterer Ansiedlungsbedarf. Dies zeigt sich an den Verkaufsflächen je Einwohner, die in den angrenzenden Quartieren unter 0,3 m² liegen (eine Ausnahme stellt der Bereich nördlich der Turmstraße, rund um die Arminiusshalle, dar, der einen Wert von 0,52 m² erreicht).

Für eine Stärkung der Turmstraße im gesamtstädtischen Zentrengefüge ist neben der Aufwertung der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auch eine Aufwertung der übrigen Sortimente erforderlich. Dies würde zudem eine Erhöhung der bisher geringen Kaufkraftbindung der umliegenden Quartiere (s. Steckbriefe Nahversorgungsgebiete) bewirken.

Auch der StEP Zentren 2020 sieht daher für das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße dringenden Handlungsbedarf.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Entwicklungsbedarf besteht an der Turmstraße insbesondere in qualitativer Hinsicht. Höherwertige Angebote sind kaum vorhanden, so dass in diesem Segment ein Ansiedlungsbedarf besteht. Zusätzlich zu den vorhandenen Einzelhandelsflächen besteht gem. StEP Zentren 2020 ein weiteres Ansiedlungspotential von ca. 7.000 bis 12.000 m² Verkaufsfläche.

Entlang der Turmstraße gibt es verschiedene Flächenpotenziale, um diesem Ansiedlungsbedarf gerecht zu werden. An erster Stelle steht dabei das ehemalige Schultheiss-Gelände, für das verschiedene Planungen vorliegen, die sich insbesondere im Umgang mit der historischen Bausubstanz und der Verteilung der Sortimente unterscheiden. In Verbindung mit den südlich anschließenden, direkt an der Turmstraße gelegenen untergenutzten Grundstücken (Humana, ehemaliges Kino Turm-Palast) besteht hier das größte zusammenhängende Flächenpotential. Weiteres, noch unbebautes Flächenpotential besteht auf dem Hertie-Grundstück, dessen größter Teil derzeit als Parkplatz

genutzt wird, sowie auf dem leerstehenden Grundstück neben Woolworth. Schließlich besteht die Möglichkeit, die zahlreichen ein- bis dreigeschossigen Nachkriegsbauten durch höhere und damit wirtschaftlichere Gebäude zu ersetzen. Insbesondere an der Nordseite der Turmstraße besteht so zwischen Beusselstraße und Waldstraße die Möglichkeit, mehrere solcher Einheiten zu einem großen Objekt zusammenzufassen.

Um die rückwärtige Lage der Arminius-Markthalle aufzuwerten, empfiehlt es sich, ihr Umfeld attraktiver zu gestalten, so dass mehr Einkäufer von der Turmstraße an die Arminiusstraße gezogen werden. Die möglichen Potenziale einer solchen Renovierung zeigt deutlich die Marheinekehalle in Berlin-Kreuzberg, die nach ihrem Umbau ein attraktiver Anziehungspunkt im Quartier an der Bergmannstraße geworden ist.

Neben der qualitativen und quantitativen Angebotsausweitung würde eine Verbesserung des gastronomischen Angebots die Funktion der Turmstraße als Besonderes Stadtteilzentrum stärken. Auch die (Wieder-) Ansiedlung eines Kinos und sonstiger Kulturbetriebe könnte die Turmstraße deutlich aufwerten.

Zusätzlich zu einer baulichen Ergänzung und der Erweiterung des Waren- und Dienstleistungsangebots ist die Erneuerung der Bausubstanz und der öffentlichen Anlagen für eine Steigerung der Attraktivität dringend notwendig. Insbesondere die Neugestaltung der Straßenräume und der Grünanlagen am Kleinen Tiergarten und am Ottoplatz würden erkennbar zu einer Aufwertung des Einkaufsstandorts Turmstraße führen.

4.3.2.7. Zentrenpass Stadtteilzentrum Badstraße

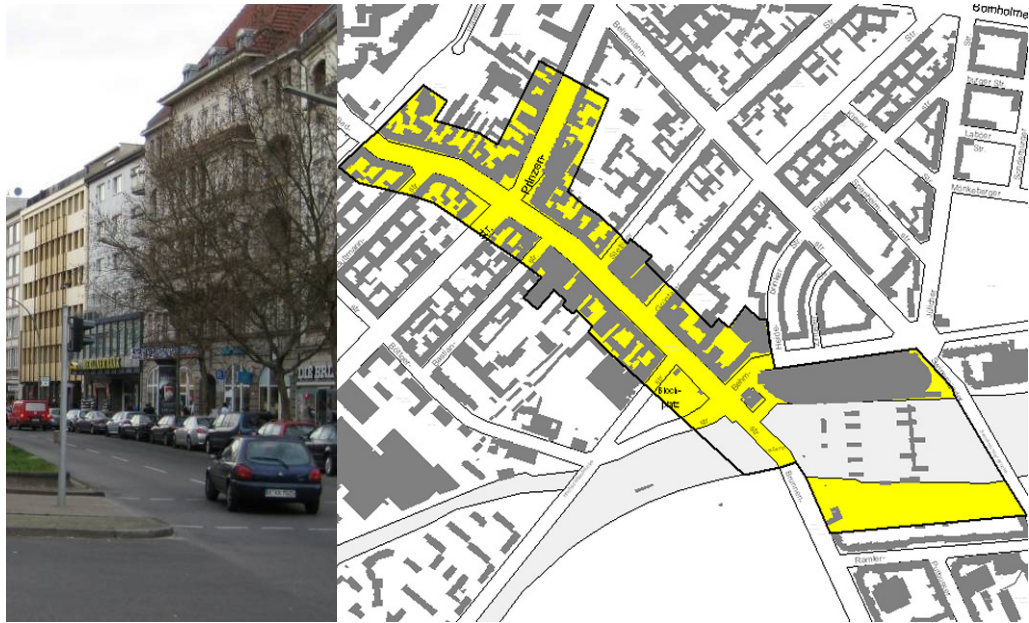


Abb. 28: Übersicht Stadtteilzentrum Badstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 224.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 38.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 14.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	34.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	35.000-40.000 m ²
Entwicklungspotential:	ca. 2.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 248 ha
Magnetbetriebe:	Gesundbrunnencenter, Woolworth
EZH ab 400 m² VKF:	EL-FI Supermarkt, Euro Gida, Gesundbrunnencenter, Kaiser's, Kik, Knüllerkiste, Lidl, Mikros Möbel, Radsport Christoph, Woolworth
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Stadtteilbibliothek, Fern- und Regionalbahnhof Gesundbrunnen, U-Bahnhof Pankstraße
Sonstige Besonderheiten:	Panke-Grünzug

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Stadtteilzentrum Badstraße ist das gewachsene Zentrum des dicht besiedelten Ortsteils Gesundbrunnen im östlichen Wedding. Mit dem Gesundbrunnencenter und der kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsstruktur an der Badstraße ist das Stadtteilzentrum nach der Müllerstraße das wichtigste Zentrum im Norden des Bezirks Mitte.

Neben der Badstraße umfasst das Zentrum noch den direkt anschließenden Abschnitt der Prinzenallee. Die Fachmarkttagglomeration Pankstraße mit einem großen Möbelhaus und einem Fachmarkt für Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Computer und elektronische Medien liegt nur wenige Hundert Meter entfernt am Brunnenplatz.

Nutzungs- und Baustruktur

Die Badstraße ist durch eine kleinteilige Angebotsstruktur gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Einkommen in den umliegenden Quartieren sind die Angebote vor allem im Niedrigpreissektor angesiedelt. Die Eröffnung des Gesundbrunnencenters Ende der 1990er Jahre hat den Trading-Down-Effekt in der Badstraße noch verstärkt. Höherwertige Angebote sind heute fast ausschließlich nur noch in diesem Einkaufscenter zu finden.

Südlich des Bahnhofs Gesundbrunnen wurde 2008 an der Brunnenstraße ein Fachmarktzentrum mit insgesamt 8.700 m² Verkaufsfläche (Hauptnutzer Kaufland) eröffnet.

Mit der Stadtteilbibliothek am Panke-Grünzug, der St.-Pauls-Kirche und dem etwas außerhalb des eigentlichen Zentrums gelegenen Heimatmuseum Wedding besitzt das Stadtteilzentrum für den Stadtteil bedeutsame kulturelle Einrichtungen. Am Brunnenplatz befindet sich außerdem das Amtsgericht Wedding. Das Gastronomie-Angebot wird weitgehend von Imbiss- und Filialbetrieben geprägt. Höherwertige Angebote sind kaum vorhanden.

Der nördliche Teil der Badstraße wird teilweise noch von repräsentativen Gründerzeitbauten sowie vom die Badstraße kreuzenden Panke-Grünzug geprägt. Im südlichen Teil bestimmen zweckmäßige Nachkriegsbauten das Straßenbild. Insbesondere in diesem südlichen Abschnitt entsteht nicht der Eindruck einer attraktiven Einkaufsmeile sondern vielmehr der einer grauen Hauptverkehrsstraße. Weitere Gestaltdefizite wie die wenig attraktive Begrünung, die breiten Fahrbahnen und die schmalen Bürgersteige beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität erheblich.

Erschließung

Das Stadtteilzentrum Badstraße ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw gut zu erreichen.

Mit dem S- und Fernbahnhof Gesundbrunnen, den U-Bahnhöfen Gesundbrunnen und Pankstraße der U-Bahnlinie U8 sowie Haltestellen verschiedener Buslinien ist die Badstraße auf ihrer gesamten Länge gut erschlossen.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Badstraße von der Autobahn A 100 und der Bundesstraße B 96 über die Seestraße bzw. die Osloer Straße gut zu erreichen. Parkplätze befinden sich fahrbahnbegleitend in beiden Fahrtrichtungen. Außerdem stehen ca. 1.000 Stellplätze im Parkhaus des Gesundbrunnencenters zur Verfügung.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Badstraße nur ungenügend ausgebaut. Radwege sind nicht vorhanden und trotz einer hohen Fußgängerfrequenz sind die Bürgersteige vergleichsweise schmal.

Bewertung

Während die Angebote des Gesundbrunnencenters der Funktion als Stadtteilzentrum gerecht werden und die Gesamtbilanz der Angebote ausgleichen, leidet die eigentliche Badstraße an einem starken Bedeutungsverlust als Ein-

zelhandelsstandort. Wichtige Magnetbetriebe außerhalb des Gesundbrunnen-centers fehlen. Die durch das Center und andere leicht erreichbare Zentren (insb. Zentrumsbereich Historische Mitte) abgezogene Kaufkraft im ohnehin nicht besonders kaufkraftstarken Ortsteil Gesundbrunnen schwächt die kleinteiligen Händler entlang der Badstraße und der Prinzenallee. Der wenig attraktive bauliche Zustand der Straßen und ihrer Randebebauung verstärkt diesen Effekt noch.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Bereits heute liegt die Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums Badstraße mit ca. 38.000 m² im Zielkorridor des StEP Zentren 2020 (35.000 m² - 40.000 m²). Mit der Eröffnung des zurzeit im Bau befindlichen Fachmarktzentrums am Bahnhof Gesundbrunnen wird der Zielbereich deutlich überschritten, so dass großflächige Entwicklungen zukünftig nur noch als Ersatz für aufzugebende Standorte umzusetzen sind. Dies gilt umso mehr für den Fall der Verwirklichung von Plänen der DB Station und Service, in einem neu zu errichtenden Empfangsgebäude weitere Einzelhandelsangebote anzusiedeln.

Die Stärkung der Badstraße sollte daher kleinteilig durch Aufwertung der Angebote erfolgen, unterstützt durch eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes. Ein fußgängerfreundlicher Umbau der Straße sowie eine bessere Integration und Erlebbarkeit des Panke-Grünzugs erscheinen notwendig, um das Zentrum zwischen Behmstraße und Panke zu stärken.

Der im StEP Zentren vorgesehene Zusammenführung der Fachmarkttagglomeration in der Pankstraße mit dem Stadtteilzentrum Badstraße über die Pankstraße wird nicht gefolgt, da bereits eine Sättigung des Verkaufsflächenbedarfs eingetreten ist und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des gewachsenen Zentrums die bestehenden Strukturen an der Badstraße weiter schwächen würde. Auch sind die Nutzungen zu weit voneinander entfernt, als dass sich ein zusammenhängendes Zentrum begründen ließe.

4.3.2.8. Zentrenpass Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord



Abb. 29: Übersicht Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 68.000 m ² (nur Bezirk Mitte)
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 2.525 m ² (nur Bezirk Mitte)
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 945 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 7.000 m ² (einschl. Bezirk Tempelhof-Schöneberg)
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	8.000-10.000 m ²
Entwicklungspotential:	1.000-3.000 m ²
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 155 ha
Magnetbetriebe:	Woolworth, Plus (Tiergarten); Birlik Market, Bolle (Schöneberg)
EZH ab 400 m² VKF:	Woolworth, Bolle
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Variété Wintergarten
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zur Fachmarkttagglomeration Genthiner Straße

Einordnung in das Zentrengefüge

Die nördliche Potsdamer Straße ist das traditionelle Zentrum der Wohnquartiere südlich des Tiergartens in den Bezirken Mitte und Schöneberg. Ihre Lage zwischen den beiden Zentrumsbereichen City-West und Historische Mitte erschwert es jedoch, ein eigenes Profil zu entwickeln und mit diesen weit über die jeweiligen Bezirke ausstrahlenden Zentren zu konkurrieren.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord ist noch weithin geprägt durch die klassische Berliner Blockstruktur. Dies führt zu einer noch weitgehend kleinteiligen Einzelhandelsstruktur und erschwert es potentiellen Investoren, an der Potsdamer Straße Einzelhandelsbetriebe in heute üblichen Betriebsgrößen unterzubringen. Dies betrifft besonders Nahversorgungsanbieter, deren Anforderungen an die Betriebsgröße und die Zahl der Stellplätze an der Potsdamer Straße nicht erfüllt werden können. Aufgrund der einkommensschwachen Quartiere in der Umgebung wird das Angebot vor allem vom Niedrigpreissegment bestimmt. Dies gilt auch für den Großteil der örtlichen Gastronomie.

Außer dem traditionsreichen Varieté Wintergarten und der Syrisch-Orthodoxen Kirche von Antiochien St. Jacob gibt es im betreffenden Abschnitt der Potsdamer Straße keine bedeutenden kulturellen Einrichtungen.

Erschließung

Das Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord ist sowohl an das Straßennetz als auch an das ÖPNV-Netz hervorragend angeschlossen.

Als Teil der Bundesstraße B1 ist die Potsdamer Straße vor allem an die historische Mitte sowie die südwestliche Bezirke gut angebunden, die Straßen beiderseits des Landwehrkanals (B 96/B 179) und die Bülowstraße stellen die Verbindung in Richtung Westen und Osten sicher. Parkplätze stehen fahrbahnbegleitend in beiden Fahrtrichtungen zur Verfügung. Weitere Stellplätze gibt es im Bereich der benachbarten Fachmarkttagglomeration Genthiner Straße sowie in den Seitenstraßen.

Über die U-Bahnhöfe Kurfürstenstraße (U1) und Bülowstraße (U2) und Haltestellen der Buslinien M19, M48, M85, 106, 187, N1 und N2 ist das Zentrum sehr gut an das Netz der BVG angebunden.

Auf beiden Straßenseiten stehen Radwege und ausreichend breite Bürgersteige zur Verfügung.

Bewertung

Wie viele andere Berliner Zentren leidet die Potsdamer Straße Nord unter einem sichtbaren Trading-Down-Effekt, der zu einer Abnahme hochwertiger Sortimente und einer Zunahme von Billigangeboten führt.

Die geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verhindern die Bedarfsdeckung für Verkaufsflächen der Nahversorgung an der Potsdamer Straße, so dass an andere Standorte ausgewichen werden muss.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Die Probleme, an der Potsdamer Straße weitere Nahversorgungsangebote zu etablieren, führen zu einem verstärkten Entwicklungsdruck an anderen Stellen in den angrenzenden Quartieren. Um die Potsdamer Straße Nord als Stadtteilzentrum zu stärken und Vorhaben an nicht integrierten Standorten in den benachbarten Quartieren zu verhindern, werden die angrenzenden Flächen entlang der Kurfürstenstraße bis zur Genthiner Straße als Teil des Zentrums ausgewiesen, für die es bereits eine entsprechende Planung („Kurfürsten-Center“) gibt. Hier besteht die Möglichkeit, auf den dortigen bisher stark untergenutzten Grundstücken (Parkplätze Möbel Hübner) die für das Einzugsgebiet

der nördlichen Potsdamer Straße wünschenswerten großflächigen Angebote des Lebensmittel-Einzelhandels unterzubringen. So ergibt sich die Chance, das Kundenpotenzial der in der Genthiner Straße angesiedelten Fachmärkte auch für das Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord zu nutzen.

4.3.3. Nahversorgungszentren sowie Sonderstandort für den Einzelhandel

Im Gegensatz zu den durch den StEP Zentren 2020 vorgegebenen übergeordneten Zentren (Ortsteilzentren und höher) werden Nahversorgungszentren (NVZ) im gesamtstädtischen Kontext grundsätzlich nicht ausgewiesen. Die planerischen Aussagen zur Entwicklung der die Nahversorgung sicherstellenden Nahversorgungszentren sind daher im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu ergänzen. Der Aussage des StEP Zentren 2020, dass es im Bezirk Mitte keine als Ortsteilzentren dienende zentrale Versorgungsbereiche gibt, wird nach eingehender Analyse der vorhandenen Daten ausdrücklich gefolgt. Zusätzlich zu den Nahversorgungszentren und den bereits dargestellten höherwertigen Zentren erfolgt jedoch mit dem Hauptbahnhof die Ausweisung eines „Sonderstandorts“.

Sonderstandort Hauptbahnhof

Der Standort Hauptbahnhof wird im Entwurf zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als städtischer Kernbereich berücksichtigt. Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 wird der Hauptbahnhof im Vergleich zu anderen Bahnhofsstandorten als Sonderfall klassifiziert, dem auf Grund der überregionalen Bedeutung, der zentralen Lage und der hohen Passantenfrequenz ein größeres Verkaufsflächenangebot zugebilligt wird. Eine Einordnung in das Gefüge der Zentrenhierarchie erfolgt indes nicht.

Auf Grund der bereits im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 benannten Zentralitätsmerkmale des Bahnhofs, der perspektivisch zunehmenden Nahversorgungsfunktion für das nördlich geplante Wohnquartier an der Heidestraße und der vorhandenen Verkaufsfläche von 11.300 m² erfolgt eine Klassifizierung des Bahnhofs als Sonderstandort.

Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren werden durch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept komplett neu ausgewiesen. Maßgebliche Kriterien waren dabei zunächst der vorhandene Bestand des Einzelhandelsangebots, die Versorgungssituation für das städtische Umfeld, die eine flächendeckende Versorgung gewährleistende Lage im Stadtraum und zu den anderen Zentren sowie die Erreichbar- und Ausbaufähigkeit. Außerdem wurden ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote berücksichtigt.

Die Mehrzahl der so definierten Nahversorgungszentren sind klassische „Kiezzentren“, die über Jahrzehnte gewachsen sind und traditionell eine wichtige Rolle bei der Versorgung der umliegenden Quartiere spielen. In der Regel ist dabei die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs / der Nahversorgung sichergestellt. In jedem der Zentren sind i.d.R. mindestens zwei Lebensmittelmärkte (oft je ein Supermarkt und ein Discounter), ein Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Zeitungs-/Zeitschriftenladen vorhanden. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt jeweils mindestens 2.000 m². Qualitative und quantitative Aussagen zum Angebot finden sich in den jeweiligen Zentrenpässen.

Drei Nahversorgungszentren haben hier jedoch eine Sonderstellung:

Das NVZ Hansaplatz wird angesichts des geringen Angebots und der begrenzten Ausbaufähigkeit am eigentlichen Standort aus besonderen – standortbedingten baulichen – Gründen den Aufgaben eines vollwertigen Nahversorgungszentrums nicht gerecht. Da jedoch seine zentrale Lage im und seine besondere Bedeutung für das Hansaviertel die Aufrechterhaltung der Zentrenfunktion erfordert, wurde es in das Zentrenkonzept aufgenommen. Als einziges Nahversorgungszentrum erhält es zudem einen Erweiterungsbereich, um den Mangel an Ausbaumöglichkeiten im Zentrum zu kompensieren.

Die Nahversorgungszentren Birkenstraße (ehem. Paechbrot-Gelände) und Heidestraße sind keine Bestandsausweisungen. Während es sich bei der Birkenstraße um ein vom Bezirk befürwortetes Projekt zur Einzelhandelsentwicklung handelt, das allein aufgrund seiner Größe und seines zu erwartenden Angebots als Nahversorgungszentrum einzuordnen ist, wird das NVZ Heidestraße im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung entlang der Heidestraße ausgewiesen. Es befindet sich zurzeit in einem zentralen aber heterogenen Umfeld mit einer unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte und einem entsprechend geringen Nahversorgungsbedarf. Bedingt durch aktuelle städtebauliche Entwicklungen und Planungen ist mittelfristig jedoch von einer Zunahme der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in diesem Stadtraum auszugehen, für die Nahversorgungsangebote vorzusehen sind.

Unter Berücksichtigung der künftigen Nachfrage aus dem Quartier Heidestraße erfolgt die Darstellung des Nahversorgungszentrums Heidestraße als geplantes Zentrum in schematischer Form. In Ergänzung des südlich gelegenen Ortsteilzentrums Hauptbahnhof sollte das Nahversorgungszentrum zur nördlichen Hälfte des Quartiers orientiert werden. An diesem Standort ist eine Erreichbarkeit nur von der Wohnbebauung an der Scharnhorststraße gegeben. Die bestehenden Märkte am Friedrich-Krause-Ufer nördlich der Perleberger Straße sind städtebaulich nicht integriert, kaum erweiterbar und fußläufig schlecht erreichbar. Zudem fehlen hier ergänzende Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie. Sie können die Funktion als Nahversorgungszentrum daher nicht erfüllen.

Insgesamt werden im Bezirk ein Sonderstandort und zehn Standorte als Nahversorgungszentrum definiert:

Abb.30: neu ausgewiesene Ortsteil- und Nahversorgungszentren

Zentrum	Zentrentyp	Orientierungswert Verkaufsflächen- ausstattung nach StEP 2020	Verkaufs- flächenbestand 2/2008
Hauptbahnhof	Sonderstandort		11.300
Alt-Moabit	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	2.100
Birkenstraße	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	-
Brunnenstraße	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	5.900
Chausseestraße	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	3.500
Hansaplatz	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	1.100
Heidestraße	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	-
Heinrich-Heine-Platz	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	2.800
Nettelbeckplatz	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	2.900
Osramhöfe	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	4.200
Wollankstraße	Nahversorgungs- zentrum	< ca. 5.000 m ²	2.200

Wie die übergeordneten Zentren werden auch das Ortsteilzentrum und die Nahversorgungszentren nachfolgend in Zentrenpässen beschrieben und bewertet.

4.3.3.1. Zentrenpass Sonderstandort Hauptbahnhof



Abb. 31: Übersicht Sonderstandort Hauptbahnhof

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 33.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 11.000 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 3.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 118 ha
Magnetbetriebe:	Kaiser's, Strauss Innovation
EZH ab 400 m² VKF:	k. A.
Sonstige Besonderheiten:	Fernbahnhof, div. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Hauptbahnhof stellt im Zentrengefüge des Bezirks Mitte eine Besonderheit dar: Er besitzt als Zentrum keinen eigenen Einzugsbereich und ist im StEP Zentren zwar als Einzelhandelsstandort erwähnt, aber nicht als Zentrum verzeichnet.

Aufgrund seiner besonderen Lage in der Mitte der Stadt und seiner Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt wurden erhebliche Einzelhandelsflächen auch über den eigentlichen Reisebedarf hinaus realisiert. Wegen seiner isolierten Lage entzieht sich der Hauptbahnhof jedoch den üblichen Kriterien für die Ausweisung von Zentren. So bleibt als einziges Beurteilungskriterium die Größe der Einzelhandelsflächen.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² übersteigt er die übliche Größe von Ortsteilzentren, die in der Regel eine Verkaufsfläche zwischen 5.000 und 10.000 m² aufweisen sollten. Die im Rahmen der Entwicklung im Bahnhofsumfeld zusätzlich geplanten Verkaufsflächen werden diesen Wert noch erheblich erhöhen.

Damit ist eigentlich bereits die für ein Stadtteilzentrum übliche Größenordnung von ca. 10.000 bis 20.000 m² erreicht. Da jedoch im Umfeld des Hauptbahnhofs ein entsprechendes Einzugsgebiet fehlt, die für ein Stadtteilzentrum notwendigen ergänzenden Angebote fehlen und eine Ausweisung als Stadtteilzentrum die bestehenden Zentren, insb. das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße, noch stärker schwächen würde, sollten die Angebote am Hauptbahnhof weitgehend auf den jetzt vorhandenen Bestand und durch die Bebauungsplanung vorgesehene Entwicklungen beschränkt werden. Dies würde auch im Falle einer Ausweisung als Ortsteilzentrum gelten. Weitere großflächige Einzelhandelsentwicklungen sollten aus diesem Grund nicht zugelassen werden.

Der Hauptbahnhof wird daher als Sonderstandort ausgewiesen, der die durch seine Lage bedingten besonderen Aufgaben erfüllen soll, ansonsten aber nicht weiter als zentraler Versorgungsbereich im herkömmlichen Sinne gelten sollte.

Nutzungs- und Baustruktur

Der Hauptbahnhof bietet ein weit über den klassischen Reisebedarf (Bücher/Zeitschriften, Reiseproviand, Geschenkartikel) hinausgehendes Angebot. Insbesondere bei Schuhen und Bekleidung sowie teilweise für die Nahversorgung ist ein reichhaltiges Angebot vorhanden. In der Gastronomie liegt der Schwerpunkt deutlich im Bereich der Imbissbetriebe unterschiedlicher Preis- und Qualitätsstufen.

Mit dem Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – und den nördlich anschließenden Ateliers (Kunst-Campus) sowie weiteren Museen in der Nachbarschaft (Museum für Naturkunde, medizinhistorisches Museum) befinden sich überregional bedeutende kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs.

Der Sonderstandort Hauptbahnhof besteht bisher lediglich aus dem eigentlichen Bahnhofsgebäude mit ca. 11.000 m² Verkaufsfläche. In den benachbarten Quartieren rund um den Humboldthafen und westlich des Bahnhofs sind planungsrechtlich weitere (nicht-großflächige) Einzelhandelsflächen vorgesehen. Für die zukünftig geplante Entwicklung des Stadtquartiers beiderseits der Heidestraße sind genaue Planungen noch nicht bekannt.

Erschließung

Der Hauptbahnhof ist der zentrale Bahnknoten im Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. Er ist außerdem über die Stadtbahnlinien der S-Bahn sowie über verschiedene Buslinien der BVG erreichbar. Im nächsten Jahr ist die Eröffnung der zunächst als U55 geplanten U-Bahnlinie zum Pariser Platz geplant. Mittelfristig ist die Verlängerung nach Osten im Anschluss an die U-Bahnlinie U5 am Alexanderplatz geplant, langfristig soll die Strecke zudem nach Westen, zunächst bis zum U-Bahnhof Turmstraße der U9, verlängert werden.

Im Verlauf der Invalidenstraße ist eine neue Straßenbahnstrecke zwischen Hauptbahnhof und Nordbahnhof geplant, die im Zuge des Ausbaus der Invalidenstraße realisiert werden soll.

Schließlich ist mit dem Bau der geplanten S-Bahnlinie S21 der Anschluss an die nördlichen und südlichen Vorortstrecken sowie an die Ringbahn vorgesehen.

Mit dem Tiergartentunnel ist der Hauptbahnhof an eine der wichtigsten Nord-Süd-Straßenverbindungen der Stadt angebunden. Die Verbindung nach Osten und Westen erfolgt vorwiegend über die Invalidenstraße. In der bahnhofseigenen Tiefgarage sind ca. 800 Stellplätze vorhanden. Weitere Tiefgaragen werden zukünftig im Rahmen der Bauprojekte im Umfeld errichtet.

Der Hauptbahnhof ist über mehrere Radwege in verschiedene Richtungen gut für Radfahrer erreichbar. Für Fußgänger ist er ebenfalls gut erreichbar. Die Lage an der Spree schließt ihn insbesondere an die Uferwege hervorragend an. Aufgrund seiner isolierten Lage abseits der Wohngebiete und der touristischen und wirtschaftlichen Brennpunkte sind die Wege jedoch weit und insbesondere für Reisende mit Gepäck daher kaum geeignet.

Bewertung

Im Gegensatz zu vielen klassischen Berliner Zentren ist das Angebot am Hauptbahnhof ausgewogen. Ein Trading-Down-Effekt ist nicht erkennbar. Die besondere Lage des Sonderstandorts am wichtigsten Verkehrsknoten und die bauliche Situation als „Einkaufszentrum mit Gleisanschluss“ erschweren jedoch den Vergleich mit den gewachsenen Zentren der Stadt. Mit der Realisierung der umgebenden Bebauung und der dort geplanten Einzelhandelsflächen wird der Sonderstandort Hauptbahnhof weiter an Bedeutung zunehmen. Diese Entwicklung wird jedoch mittelfristig negative Auswirkungen auf vorhandene gewachsene Zentren haben.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Der Hauptbahnhof weist bereits heute Verkaufsflächen auf, die über das für die Versorgung der Reisenden erforderliche Maß hinausgehen. In Hinblick auf die bauliche Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs sollte die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Bahnhofsgebäudes unterbleiben, um nicht weitere Kaufkraft von anderen Zentren abzuziehen. Lediglich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung an der Heidestraße weitere Entwicklungen denkbar. Weiteren Ansiedlungen sollten in Anbetracht der Regelgröße für ein Ortsteilzentrum jedoch weiterführende Untersuchungen zur Verträglichkeit mit der vorhandenen Zentrenstruktur vorausgehen.

Angesichts der bereits vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen am Hauptbahnhof und der beabsichtigten Stärkung der bestehenden Zentren sollte auch im südlichen Bereich des Quartiers an der Heidestraße auf eine nennenswerte Einzelhandelskonzentration verzichtet werden. Insgesamt sollte lediglich die Quartiersversorgung sichergestellt werden.

Da die Flächen direkt nördlich der Invalidenstraße aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof jedoch eine besondere Lagegunst aufweisen, ist mit einem erheblichen Entwicklungsdruck von Seiten möglicher Investoren auch im Bereich des Einzelhandels zu rechnen.

4.3.3.2. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Alt-Moabit



Abb. 32: Übersicht Nahversorgungszentrum Alt-Moabit

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 55.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 2.100 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 1.400 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 151 ha
Magnetbetriebe:	Kaiser´s
EZH ab 400 m²:	Kaiser´s
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Berliner Kammerspiele (leerstehend)
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zur Spree, zum kleinen Tiergarten, Bundesministerium des Innern, Staatsanwaltschaft Berlin, div. Gerichte, Focus Teleport Berlin

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Alt-Moabit ist ein gewachsenes Zentrum zur Versorgung der Anwohner mit Waren des täglichen/kurzfristigen Bedarfs. Es liegt einige Hundert Meter östlich des Besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße und dient der Versorgung der umliegenden Wohnquartiere (in etwa zwischen Stromstraße, Alt-Moabit, Paulstraße und Stadtbahn).

Nutzungs- und Baustruktur

Das Nahversorgungszentrum Alt-Moabit besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen: Der Kirchstraße mit einigen kleinteiligen Fachhändlern (z.B. Buchhandlung, Bioladen, Weinhandlung, Florist) und der Straße Alt Moabit, ebenfalls mit zahlreichen kleinteiligen Läden, aber auch einigen Filialbetrieben wie Kaiser's oder Schlecker (beide auf dem ehemaligen Bolle-Gelände). Daneben gibt es ein ausgewogenes Angebot an Gastronomie.

Die Baustruktur ist weitgehend durch die Berliner Blockstruktur der Gründerzeit geprägt. Durch den weitgehend aus dieser Zeit stammenden Baubestand erklären sich auch die geringen Betriebsgrößen der ansässigen Händler. Die beiden Filialbetriebe mit größeren Verkaufsflächen befinden sich in ehemaligen Gebäuden der früheren Meierei Bolle im westlichen Teil des Zentrums zwischen Alt-Moabit und Spree.

Erschließung

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums ist ausreichend. Vom U-Bahnhof Turmstraße (U9) beträgt die Entfernung ca. 600 m, Vom S-Bahnhof Bellevue (Stadtbahn) ca. 550 m. An der Straße Alt Moabit halten Busse der Linien TXL, 245 und N40.

Für den Straßenverkehr ist das Zentrum ebenfalls gut erschlossen. Über die Straße Alt-Moabit erreicht man zahlreiche weiterführende Hauptverkehrsstraßen. Frei zugängliches Parken ist in der Kirchstraße möglich, auch entlang der Straße Alt Moabit befinden sich Stellplätze. Eine geringe Zahl von Stellplätzen befindet sich am Standort von Kaiser's auf dem Bolle-Gelände.

Wichtig für die Funktion als Nahversorgungszentrum ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Innerhalb des engeren Einzugsbereichs (s.o.) sind für beide keine größeren Hindernisse vorhanden. Die Spree kann an zwei Stellen überquert werden. Großräumig ist das Nahversorgungszentrum Alt-Moabit über die gleichnamige Straße an das Radwegenetz angebunden.

Bewertung

Insbesondere wegen der höherwertigen Angebote in der Kirchstraße kann man insgesamt von einem ausreichend ausgewogenen Angebot sprechen. Im Bereich Lebensmittel besteht jedoch für den gesamten Bereich weiterer Ansiedlungsbedarf, da der vorhandene Supermarkt (Kaiser's) die Nachfrage allein nicht decken kann (s. hierzu auch den Gebietssteckbrief Kirchstraße, Kapitel 4.2.2.15.). Aufgrund der lockeren Struktur des Zentrums und des insgesamt geringen Angebots besitzt das Nahversorgungszentrum Kirchstraße nur eine sehr begrenzte Entwicklungsfähigkeit.

Teile der Nachfrage werden durch das nahe gelegene Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße gedeckt, andere zukünftig durch einen im Bau befindlichen Aldi-Markt im westlichen Teil der Invalidenstraße.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Die Sicherung der Nahversorgung kann durch das Nahversorgungszentrum Alt-Moabit z.Z. nicht voll gewährleistet werden. Die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes und/oder eines Discountmarktes wäre zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete und zur Erhaltung des Bestands dringend notwendig.

Zur Ermittlung möglicher Standorte wird die Durchführung einer Flächenpotentialuntersuchung empfohlen.

**4.3.3.3. Zentrenpass
Nahversorgungszentrum Birkenstraße**



Abb. 33: Übersicht Nahversorgungszentrum Birkenstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 14.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	-
davon nahversorgungsrelevant:	-
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 104 ha
Magnetbetriebe:	-
EZH ab 400 m²:	-
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	-
Sonstige Besonderheiten:	Ehemalige Brotfabrik „Paech-Brot“

Einordnung in das Zentrengefüge, Beschreibung des Zentrums und Empfehlungen

Im dicht besiedelten Stephankiez wird die Nahversorgung z.Z. vor allem durch kleinere Anbieter gewährleistet. Lediglich zwei Discountmärkte sind in Randlagen vorhanden (Lidl-Quitowstraße und Plus-Lehrter Straße). An der Kreuzung Perleberger Straße/Rathenower Straße befindet sich eine Häufung kleinerer Läden und Dienstleister. Aufgrund der fehlenden Lebensmittelmärkte (größter Anbieter ist ein Nah und Gut-Laden) kann jedoch nicht von einem

Zentrum gesprochen werden, zumal Erweiterungs- bzw. Umbaumöglichkeiten für die Ansiedlung weiterer Märkte nicht erkennbar sind.

Dagegen liegt das ehemalige Paech-Brot-Gelände brach und bietet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage als Standort für das Nahversorgungszentrum des Stephankiezes an. Vom Bezirk bereits bestätigte Planungen sehen hier die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Schwerpunkt auf der Nahversorgung vor.

Ein Problem stellt dabei jedoch der geringe Abstand zum Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße dar. Bis zur Turmstraße selbst beträgt der Abstand ca. 630 m. Wird das Besondere Stadtteilzentrum jedoch wie geplant, und im Rahmen des vorliegenden Konzepts empfohlen, um das frühere Gelände der Schultheiss-Brauerei erweitert, so beträgt der Abstand nur noch ca. 350 m. Es besteht daher die Gefahr, dass die beiden Standorte unmittelbar in Konkurrenz zueinander treten könnten, was letztlich zu einer Schwächung beider Standorte führen würde.

Die Lösung könnte in einer Aufgabenteilung zu finden sein: Während das Zentrum an der Birkenstraße zu einem echten Nahversorgungszentrum entwickelt werden sollte und auf eine entsprechend ausgerichtete Verkaufsfläche (zentrenrelevante Sortimente max. ca. 6.000 m², ansonsten nur nicht-zentrenrelevante Sortimente) begrenzt werden sollte, sollten umgekehrt die Angebote auf dem Schultheiss-Gelände im Sinne einer Stärkung der Turmstraße einen hohen Anteil der sog. „übrigen zentrenrelevanten Sortimente“ erhalten.

Die Erschließung des Zentrums für Radfahrer, Fußgänger und den Autoverkehr ist zufriedenstellend. An den ÖPNV ist das zukünftige Nahversorgungszentrum Birkenstraße nur mittelbar über die auf der Perleberger Straße verkehrende Buslinie M 27 sowie über die Nachtbuslinie N9 (U-Bahn-Ersatzverkehr) erschlossen. Der U-Bahnhof Birkenstraße liegt ca. 250 m entfernt.

4.3.3.4. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Brunnenstraße



Abb. 34: Übersicht Nahversorgungszentrum Brunnenstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 69.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 5.900 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 3.700 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 151 ha
Magnetbetriebe:	Aldi, Kaiser´s, Norma, Obi
EZH ab 400 m²:	Aldi, Kaiser´s, Norma, Obi
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	U-Bahnhöfe Bernauer Straße, Voltastraße
Sonstige Besonderheiten:	-

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Brunnenstraße ist ein gewachsenes traditionelles Zentrum im Osten des ehemaligen Bezirks Wedding. Ursprünglich vom Rosenthaler Platz bis zur Badstraße reichend war die Brunnenstraße bis zum Zweiten Weltkrieg ein wichtiges Einkaufs- und Vergnügungszentrum. Infolge der Teilung der Stadt nahm ihre Bedeutung jedoch schnell ab. Heute übernimmt die Brunnenstraße nur noch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Quartiere. Im südöstlichen Wedding und Teilen von Alt-Mitte versorgt das Nahversorgungszentrum Brunnenstraße die umliegenden Wohn-

quartiere zwischen Volkspark Humboldthain und Arkonaplatz. Die nächsten Zentren sind das Stadtteilzentrum Badstraße (ca. 850 m, eine U-Bahn-Haltestelle entfernt) sowie der Zentrumsbereich Historische Mitte (ca. 1.100 m, zwei U-Bahn-Haltestellen entfernt).

Nutzungs- und Baustruktur

Das Angebot ist mit insgesamt 5.900 m² Verkaufsfläche für ein Nahversorgungszentrum vollkommen ausreichend. Die Struktur der Angebote kann als ausgewogen und mit drei Supermärkten/Discountern sowie allen anderen notwendigen Versorgern (Apotheke, Drogeriewaren, Backwaren etc.) gut ausgestattet bezeichnet werden. Für ein Nahversorgungszentrum ungewöhnlich, befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt im Randbereich des Zentrums an der Demminer Straße.

Die Brunnenstraße ist in diesem zentralen Abschnitt fast ausschließlich durch Nachkriegsarchitektur der 1950er bis 1980er Jahre geprägt. Lediglich zwischen Voltastraße und Usedomer Straße sind einige wenige ältere Bauten erhalten.

Im Bereich der kleineren Ladengeschäfte auf der Ostseite der Straße gibt es einen erhöhten Leerstand, der teilweise mit temporären Nutzungen (Designateliers, Modeläden, Architekturbüros) belegt sind. Die vorhandene Gastronomie bedient vorwiegend die Nachfrage nach günstigen Angeboten.

Die Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO als maßgeblicher Eigentümer in der Brunnenstraße plante zwischenzeitlich, im Zuge der Aufwertungsstrategie für das Brunnenviertel die bestehenden Ladenlokale zwischen Bernauer Straße und Lortzingstraße auf der östlichen Straßenseite baulich zu erneuern und den Standort zu einem Factory-Outlet-Center (FOC) zu entwickeln. Das Konzept eines innerstädtischen FOC mit einer Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m² hätte innerhalb der Berliner Zentrenstruktur einen Sondertypus dargestellt. Obwohl das Konzept zunächst schwer mit der bestehenden Zentrenstruktur zu vereinbaren scheint und negative Auswirkungen vor allem auf den nördlichen Teil des Zentrumsbereichs Historische Mitte mit seinen zahlreichen Bekleidungs- und Schuhgeschäften erwarten lässt, hätte es die Chance geboten, erstmals im Raum Berlin/Brandenburg ein innerstädtisches, integriertes FOC entstehen zu lassen. Inzwischen wurde bekannt, dass das Projekt eines FOC nicht weiterverfolgt wird.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum ist gut erschlossen. Über die Bahnhöfe Bernauer Straße und Voltastraße der U-Bahnlinie U8 ist es an das Berliner Schnellbahnnetz angebunden. Zudem fahren Straßenbahnen der Linie M 10 und Busse der Linie 247 das Zentrum an.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Die Brunnenstraße bzw. in ihrer Verlängerung die Badstraße bieten eine schnelle Verbindung nach Norden (Wedding, Reinickendorf) und Süden (Mitte). Zahlreiche Querstraßen führen weiter in andere Richtungen.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum Brunnenstraße aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Lediglich die Querung der stark befahrenen Brunnenstraße selbst und der Bernauer Straße könnte ggf. ein Problem für ältere Menschen, Gehbehinderte

etc. darstellen. Radwege sind ausschließlich in der Bernauer Straße vorhanden.

Bewertung

Das Nahversorgungszentrum Brunnenstraße ist trotz der wenig attraktiven Gestaltung des Straßenraums und der Leerstände vergleichsweise stabil und gut ausgestattet. Das Angebot ist ausgewogen und der Zentrenkategorie angemessen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Dringender Handlungsbedarf wird im Gebiet nicht gesehen. Durch aufwertende Maßnahmen bei der Straßenraumgestaltung in der Brunnenstraße könnte jedoch eine Steigerung der Attraktivität der Einkaufsstraße erreicht werden, was langfristig zur weiteren Stabilisierung des Zentrums führen kann.

Falls das Projekt eines Factory Outlet Centers am Standort Brunnenstraße wiederbelebt werden sollte, ist seine Zentrenverträglichkeit zu prüfen. Dies gilt insbesondere da gem. Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (1999) Factory Outlet Center und Designer Outlet Center aufgrund ihres in der Regel zentrenrelevanten Sortiments wie herkömmliche Einkaufscenter zu werten sind.

4.3.3.5. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Chausseestraße

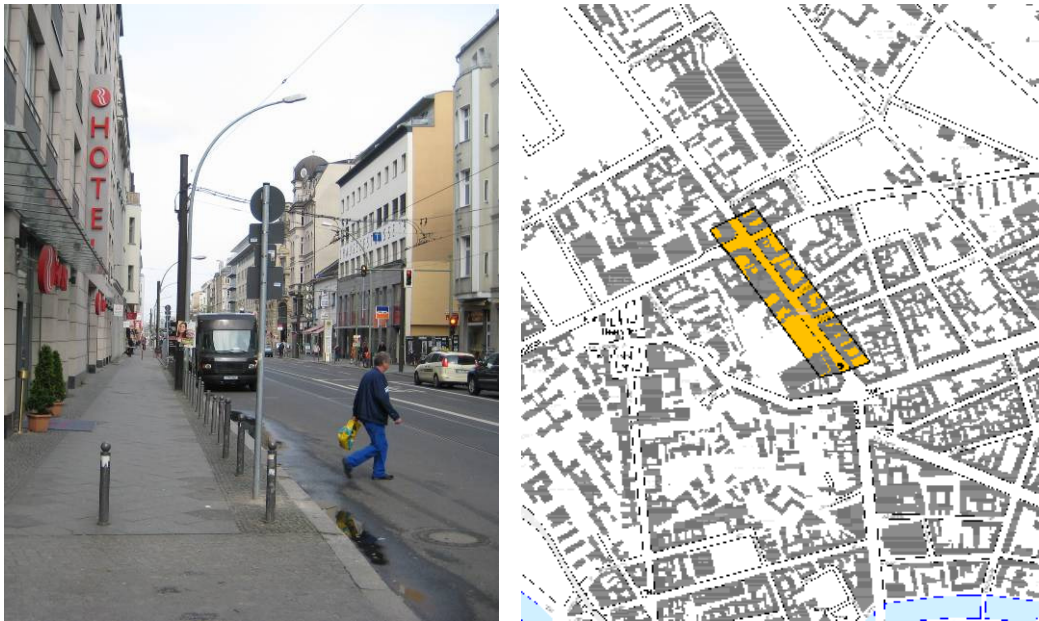


Abb. 35: Übersicht Nahversorgungszentrum Chausseestraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 57.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 3.500 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 2.200 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 144 ha
Magnetbetriebe:	Extra, Plus
EZH ab 400 m²:	Extra, Plus
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	U-Bahnhöfe Oranienburger Tor, Zinnowitzer Straße
Sonstige Besonderheiten:	unmittelbarer Anschluss an den Zentrumsbereichskern Friedrichstraße (Erweiterungsbereich), direkte Nähe zur Charité und zu div. Bundesministerien und Behörden

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Chausseestraße ist ein stabiles, gewachsenes Zentrum und versorgt vorwiegend die Wohngebiete zwischen Charité und Gartenstraße. Es befindet sich im direkten Anschluss an den Zentrumsbereich Historische Mitte mit dem Zentrumsbereichskern Friedrichstraße (Erweiterungsbereich).

Nutzungs- und Baustruktur

Das Nahversorgungszentrum Chausseestraße ist weitgehend durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Auf der Westseite der Chausseestraße befinden sich auf einer Breite von ca. 100 m der Französische und der Dorotheenstädtische Friedhof.

Das Angebot im Einzelhandel ist ausgewogen und wird dem Anspruch an ein Nahversorgungszentrum sowohl qualitativ als auch quantitativ gerecht.

Neben dem Einzelhandel gibt es vereinzelt gastronomische und sonstige Dienstleistungen, ebenfalls in einer ausgewogenen Auswahl. Im direkten Anschluss an das Zentrum befindet sich die Charité und Institute der Humboldt-Universität. Nicht weit entfernt befinden sich an der Invalidenstraße das Museum für Naturkunde und die Bundesministerien für Wirtschaft und Technologie bzw. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Nördlich des Nahversorgungszentrums wird derzeit an der Chausseestraße die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes BND errichtet.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum Chausseestraße ist gut erschlossen. Neben der U-Bahnlinie U6 gibt es Tramverbindungen über die Linien M1, M6, M8 und Busverbindungen über die Linien 240, 245, N6 und N40. Zusätzlich ist im Verlauf der Invalidenstraße eine weitere Straßenbahnstrecke zwischen Hauptbahnhof und Nordbahnhof geplant, die in den nächsten Jahren gebaut werden soll.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Chausseestraße, die Friedrichstraße, die Tor- und die Invalidenstraße werden schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht. Parkmöglichkeiten gibt es straßenbegleitend an der Chausseestraße selbst und in den Seitenstraßen. Außerdem bietet der Extra-Markt Kundenparkplätze an.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum Chausseestraße aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Aufgrund der geringen Straßenbreiten sind die Bürgersteige vergleichsweise schmal und keine Radwege vorhanden.

Bewertung

Die Chausseestraße ist ein stabiles Nahversorgungszentrum mit angemessenem Angebot und guter Erschließung. Die angrenzenden Wohngebiete sind vergleichsweise gut versorgt (s. auch Gebietssteckbriefe Luisenstraße und Nordbahnhof). Lediglich im nördlich gelegenen Nahversorgungsgebiet Schwartzkopffstraße besteht eine deutliche Unterversorgung, die durch die Ansiedlung des BND und neuer Wohnbauten noch verstärkt wird. Diese lokale Unterversorgung kann zur Konsolidierung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Chausseestraße beitragen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Zur weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung besteht an der Chausseestraße nur ein relativ geringer Bedarf. Im Sinne der Stärkung der Zentren sollte jedoch auch hier bei entsprechenden Ansiedlungsabsichten in der Umgebung eine Ansiedlung im Zentrum angestrebt werden.

Zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums Chausseestraße würde zweifellos auch eine attraktive Neugestaltung des Straßenraums, insbesondere eine Begrünung (Pflanzung von Straßenbäumen), beitragen.

4.3.3.6. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Hansaplatz

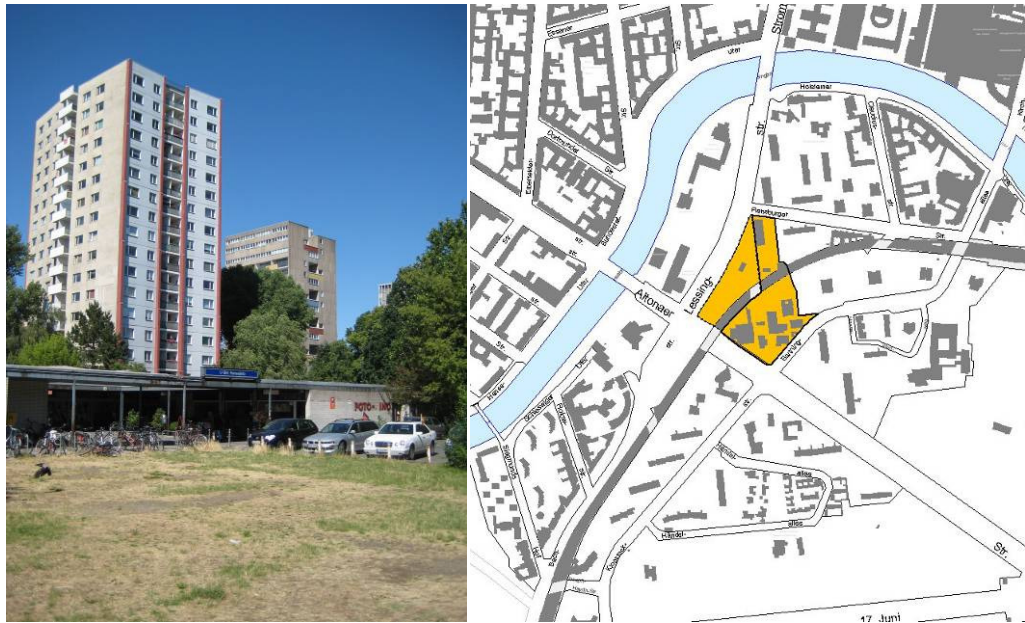


Abb. 36: Übersicht Nahversorgungszentrum Hansaplatz

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 18.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 1.100 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 950 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 117 ha
Magnetbetriebe:	Bolle
EZH ab 400 m²:	Bolle
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Grips-Theater, U-Bhf. Hansaplatz
Sonstige Besonderheiten:	Denkmalgeschützte Baustruktur, Nahversorgungszentrum der 1950er Jahre (Teil der Bauausstellung 1957)

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Hansaplatz besitzt als denkmalgeschützter Teil des zur Internationalen Bauausstellung 1957 errichteten Hansaviertels eine Sonderstellung unter den Quartierszentren/Nahversorgungszentren. Es wurde den damaligen Ansprüchen entsprechend als Zentrum des Viertels geplant und gebaut und diente nach Ende der Ausstellung zusammen mit dem angeschlossenen Kino (heute Grips-Theater) diesem Zweck.

Die hier angesiedelten Angebote sind – von wenigen kleinen Ausnahmen abgesehen – die einzigen nennenswerten Nahversorger im Viertel. Die nächstgelegenen höherrangigen Zentren Turmstraße (Besonderes Stadtteilzentrum) und City-West (Zentrumsbereich) sind jeweils nur eine U-Bahnstation entfernt.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Angebot ist mit insgesamt 1.100 m² Verkaufsfläche für ein Nahversorgungszentrum deutlich zu gering. Aufgrund seiner zentralen Lage im ansonsten unterversorgten Hansaviertel sowie der guten Erreichbarkeit wird der Hansaplatz jedoch als Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept aufgenommen. Um diesen Status zu stärken ist eine Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten mindestens um einen Discounter oder einen Supermarkt (=„Vollsortimenter“) notwendig.

Das Nahversorgungszentrum besteht jedoch zum größten Teil aus den denkmalgeschützten Ursprungsbauten von 1957 und einer ebenfalls geschützten Erweiterung dieser Bauten aus den 70er Jahren. Die Denkmalschutzbestimmungen sollen zwar einerseits für den materiellen Erhalt der Gebäude sorgen, sie behindern andererseits jedoch die dortigen Handelsbetriebe bei möglichen An- oder Umbauten. Die Folge ist – trotz des vorhandenen Bedarfs an Einzelhandelsflächen insbesondere zur Nahversorgung – ein hoher Leerstand und ein schlechter Zustand der Anlagen.

In den vergangenen Jahren gab es verschiedene Untersuchungen und Konzepte zur Attraktivierung und zum Aus- und Umbau des Zentrums. Zuletzt wurden im Frühjahr 2008 die Ergebnisse eines Architekturwettbewerbs vorgestellt, dessen Ergebnis bald umgesetzt werden sollte.

Ergänzende Angebote gibt es wenige. Die im Zentrum vorhandene Gastronomie bedient vorwiegend die Nachfrage nach günstigen Angeboten.

Lediglich das Grips-Theater und das benachbarte Restaurant Sempre bieten ein hohes Qualitätsniveau.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum ist gut erschlossen. Über den Bahnhof Hansaplatz der U-Bahnlinie U9 und den S-Bahnhof Bellevue an der Stadtbahn ist es an das Berliner Schnellbahnnetz angebunden. Zudem fahren Busse der Linien 106, N9 und N26 das Zentrum an.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Vom gesamten Einzugsbereich lässt sich der Hansaplatz gut anfahren. Die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Altonaer Straße und Lessingstraße könnte bei einem ansprechenden Ausbau des Zentrums zusätzliche durchfahrende Kundschaft anziehen. Parkplätze sind z.Z. vor allem im Bereich der Bartningallee vorhanden.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Zentrum am Hansaplatz aus dem gesamten Hansaviertel ohne größere Hindernisse. Lediglich die Querung der Altonaer Straße könnte ggf. ein Problem für ältere Menschen, Gehbehinderte etc. darstellen.

Bewertung

Das Zentrum am Hansaplatz kann in seiner bisherigen Form seiner Funktion als Nahversorgungszentrum nicht gerecht werden. Zum Erhalt dieser Funktion ist daher eine Erweiterung dringend notwendig, die jedoch durch den Denkmalstatus erschwert wird.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Da das bestehende Zentrum nur geringe Möglichkeiten zur Erweiterung bietet, muss auf die ausgewiesenen Erweiterungsflächen nördlich der Stadtbahn zurückgegriffen werden. Außerdem bieten sich hier die auch an anderer Stelle schon attraktiv ausgebauten Bögen des Stadtbahnviaduktes für eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe an. Bereits bestehende Untersuchungen und Konzepte zu einer entsprechenden Umgestaltung des Zentrums sollten baldmöglichst weiter ausgearbeitet und umgesetzt werden.

**4.3.3.7. Zentrenpass
Nahversorgungszentrum Heidestraße**



Abb. 37: Übersicht Nahversorgungszentrum Heidestraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	-
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	-
davon nahversorgungsrelevant:	-
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	-
Magnetbetriebe:	-
EZH ab 400 m²:	-
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart, geplanter Kunstcampus, geplantes Wohn- und Dienstleistungsquartier
Sonstige Besonderheiten:	Unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und zur Charité

Einordnung in das Zentrengefüge, Beschreibung des Zentrums

Im Gegensatz zu den meisten anderen in diesem Gutachten beschriebenen Zentren handelt es sich beim Nahversorgungszentrum Heidestraße um eine völlige Neuplanung. Hintergrund ist die beabsichtigte Entwicklung des Bereichs beiderseits der Heidestraße zu einem hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsquartier. Die hier in Zukunft wohnenden und arbeitenden Menschen benötigen zur Nahversorgung die entsprechenden Angebote, da weder im Plangebiet noch in seiner Nachbarschaft vorhandene Nahversorgungszentren diese Aufgabe übernehmen könnten. Die vorhandenen Angebote am Sonder-

standort Hauptbahnhof sind im Bereich der Nahversorgung lückenhaft und könnten ohnehin nur den südlichen Teil des Gebiets bedienen. Die vorhandenen Märkte am Friedrich-Krause-Ufer andererseits erfüllen die sonstigen Kriterien zur Ausweisung als Zentrum nicht. Insbesondere die fehlende städtebauliche und funktionale Integration und die schlechte Erreichbarkeit ohne Pkw schließen diesen Standort aus. Zudem erscheint aufgrund der baulichen Situation eine Erweiterung um ergänzende Angebote nicht möglich.

Da der Masterplan zur Entwicklung des Bereichs Heidestraße zur Zeit der Bearbeitung des vorliegenden Konzepts zwar schon beschlossen, seine Inhalte jedoch teilweise noch in Bewegung sind, ist die im Plan dargestellte Umgrenzung des Zentrums lediglich abstrakt zu verstehen. Aus dem gleichen Grund wurden keine Angaben zur Größe und zum nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiet gemacht.

Die tatsächliche Festlegung der Größe und Abgrenzung des Zentrums sollte im Rahmen des laufenden Masterplanungsprozesses zur Heidestraße erfolgen. Erst dann können Aussagen auch zur Bau-, Nutzungs- und Angebotsstruktur sowie zur Erreichbarkeit gemacht werden.

Da im Süden des Gebiets der Hauptbahnhof mit seinen Angeboten bereits einen Teil der Nachfrage decken wird, wird empfohlen, das Nahversorgungszentrum an zentraler Stelle im Quartier Heidestraße vorzusehen.

Hinweis:

Beim Nahversorgungszentrum Heidestraße handelt es sich zurzeit noch um eine reine Planung. Ein Ausschluss von Ansiedlungen kann jedoch nicht mit der Lage im Einzugsbereich eines geplanten Zentrums begründet werden. Der Bereich an der und um die Heidestraße ist daher bis zur Errichtung eines tatsächlichen Nahversorgungszentrums auf der Grundlage einer „sonstigen Fläche“ (s. Abschnitt „4.4.2.4 Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels“) zu beurteilen.

4.3.3.8. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz



Abb. 38: Übersicht Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 33.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 2.800 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 2.600 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 125 ha
Magnetbetriebe:	Aldi, Kaiser´s
EZH ab 400 m²:	Aldi, Kaiser´s
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße, Evangelisch-Lutherische Kirche
Sonstige Besonderheiten:	unmittelbare Nähe zum Engelbecken und zur St.-Michaels-Kirche

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Zentrum am Heinrich-Heine-Platz ist ein neu entstandenes Nahversorgungszentrum zwischen Heinrich-Heine-Straße und Engelbecken im Südosten des Bezirks an der Grenze zu Kreuzberg. Das nächstgelegene höherwertige Zentrum ist der Zentrenbereich Mitte mit einer Entfernung von ca. 900 m.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Nahversorgungszentrum besteht im Wesentlichen aus seit der Wende 1989/90 neu entstandenen Gebäuden. Ein Teil der kleinteiligen Einzelhan-

delsbetriebe befindet sich im Erdgeschoss der Blockrandbebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Annenstraße. In einem ehemaligen Stallgebäude am Heinrich-Heine-Platz entstand ein kleines Einkaufszentrum, das jedoch größtenteils leer steht. Im Obergeschoss befindet sich ein Aldi-Markt; eine Kaiser's-Filiale findet sich an der Ecke Heinrich-Heine-Straße/Annenstraße. Insgesamt kann das Angebot noch als ausgewogen bezeichnet werden, auch wenn weitere ergänzende Angebote durchaus wünschenswert wären.

Das gastronomische Angebot ist einem Nahversorgungszentrum entsprechend ausreichend.

Im Bereich des Zentrums befindet sich die Evangelisch-Lutherische Kirche (umgangssprachl. „Annenkirche“), in direkter Nachbarschaft steht die St.-Michaels-Kirche und die anschließende Parkanlage entlang des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals mit dem Engelbecken.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße ist gut erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird vor allem mit der U-Bahnlinie U8 (U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße), aber auch mit Busverbindungen der Linien 347 und N8 bedient.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Heinrich-Heine-Straße werden schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht. Parkmöglichkeiten gibt es straßenbegleitend an der Annenstraße, dem Heinrich-Heine-Platz und der Michaelkirchstraße, außerdem an den Erschließungswegen parallel zur Heinrich-Heine-Straße. Der Kaiser's-Markt und ein nicht weit entfernter Lidl-Markt an der Heinrich-Heine Straße bieten Kundenparkplätze an.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Die lockere Bebauung der angrenzenden Plattenbau-Viertel erfordert jedoch teilweise weite Wege. Radwege gibt es entlang der Heinrich-Heine-Straße.

Bewertung

Das Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz ist ein erst in jüngerer Zeit entstandenes Zentrum mit sichtbaren Problemen. Der hohe Leerstand im neu entstandenen Shoppingcenter ist jedoch nicht primär auf eine fehlende Nachfrage, sondern vielmehr auf ein mangelhaftes bauliches Konzept (Introvertiertheit der Läden, fehlende „Magneten“, unbequeme Erschließung etc.) zurückzuführen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Ein Umbau und „Neustart“ des Einkaufszentrums „Heinrich-Heine-Forum“ erscheint angesichts der Leerstände dringend notwendig. Dadurch könnte der bereits im Gebietssteckbrief „Nahversorgungsgebiet Engelbecken“ dargestellte Nachfrageüberhang nach Waren der Nahversorgung gedeckt werden.

Zusätzliche Bauten für den Einzelhandel erscheinen im Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Platz in Anbetracht der Leerstände und der Angebote im Zentrum und dem benachbarten Lidl-Markt jedoch nicht notwendig.

4.3.3.9. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz



Abb. 39: Übersicht Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 62.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 2.900 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 1.800 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 136 ha
Magnetbetriebe:	Kaiser's, Plus
EZH ab 400 m²:	Plus
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	S-Bahnhof Wedding
Sonstige Besonderheiten:	-

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz bedient die Einwohner zwischen Brunnenplatz und Müllerstraße sowie zwischen Schulstraße und Liesenstraße. Es liegt dabei in relativ kurzer Entfernung zum Hauptzentrum Müllerstraße (ca. 600 m) und zum Stadtteilzentrum Badstraße (ca. 1 km).

Nutzungs- und Baustruktur

Der Nettelbeckplatz verfügt über ein in seiner Mischung ausgewogenes Angebot, jedoch besteht durchaus noch Bedarf an der Ansiedlung weiterer Anbieter. Die beiden einzigen größeren Lebensmittelmärkte sind Plus als Discounter und Kaiser's als Vollsortimenter, die jedoch beide für ihre jeweilige „Gat-

tung“ vergleichsweise klein sind. Das übrige Angebot rund um den Nettelbeckplatz ist durchaus zufriedenstellend. Dies gilt auch für die Gastronomie. Als wichtiger Dienstleister ist eine größere Poststelle vorhanden.

Die Bebauung ist geprägt durch die klassische Berliner Blockbauweise, ergänzt um einzelne Neubauten aus jüngerer Zeit. Die Trasse der Ringbahn kreuzt das Zentrum und trennt so den Nettelbeckplatz von den Angeboten an der Gerichtstraße.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz ist gut erschlossen. Über den S- (und U-) Bahnhof Wedding ist es an das Berliner Schnellbahnnetz angebunden. Zudem fahren Busse der Linien M27 und 247 das Zentrum an.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Pankstraße und die Reinickendorfer Straße sind schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Lediglich die Querung der stark befahrenen Reinickendorfer Straße könnte ggf. ein Problem für ältere Menschen, Gehbehinderte etc. darstellen. Radwege gibt es entlang der Reinickendorfer Straße.

Bewertung

Das Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz kann mit seinen aktuellen Angeboten den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nur bedingt gerecht werden. Insbesondere in den südlich gelegenen Quartieren gibt es einen deutlichen Bedarf nach weiteren Angeboten im Bereich der Nahversorgung, der von den vorhandenen Anbietern nicht gedeckt werden kann (s. auch Gebietssteckbrief „Nahversorgungsgebiet Weddingplatz“).

Die Ende der 80er Jahre erfolgte Neugestaltung des Platzes bestärkt das hier liegende Potenzial zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Offensichtliche Flächenpotenziale für die Ansiedlung weiterer Nahversorger sind nicht erkennbar. Zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Nettelbeckplatzes und seiner Umgebung durch entsprechende Ansiedlungen sollte daher eine Potenzialuntersuchung durchgeführt werden, um mögliche Flächen zu finden und zu bewerten (z.B. neben und hinter dem Postgebäude).

4.3.3.10. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Osramhöfe



Abb. 40: Übersicht Nahversorgungszentrum Osramhöfe

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 41.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 4.200 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 2.100 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 126 ha
Magnetbetriebe:	Aldi, Mc-Bio, Plus
EZH ab 400 m²:	Aldi, Atelco Computer, Dänisches Bettenlager, Marc Cain, Plus
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Technische Fachhochschule TFH, Polizeiabschnitt 35, zahlreiche Dienstleistungs- und sonstige Betriebe
Sonstige Besonderheiten:	-

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Osramhöfe hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Versorgungsschwerpunkt zwischen dem Hauptzentrum Müllerstraße und dem Stadtteilzentrum Badstraße entwickelt. Obwohl kein Zentrum im klassischen Sinne, sind die Osramhöfe aufgrund des ausgewogenen Branchenmixes und der zahlreichen ergänzenden Dienstleistungsangebote durchaus der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ zuzuordnen.

Der Abstand zur Müllerstraße beträgt etwa 600 m, der zur Badstraße ca. 1.300 m.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Nahversorgungszentrum Osramhöfe besteht aus den umgebauten früheren Produktionsstätten der Osram AG an der Ecke Seestraße/Oudenarder Straße. Gebaut kurz nach der vorletzten Jahrhundertwende für die Produktion elektrotechnischer Produkte wurden sie in den 1980er Jahren umgebaut und werden heute vor allem durch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister gewerblich genutzt.

Das Angebot des Einzelhandels reicht dabei von Matratzen über Computer, Drogeriewaren und Arzneimitteln über Backwaren bis hin zu Bio-Lebensmitteln. Ein klassischer Supermarkt als Vollsortiment-Anbieter ist jedoch nicht vorhanden.

Ebenso fehlen gastronomische Angebote. Hingegen ist das Angebot an Dienstleistungen aller Art sehr vielseitig. Außerdem sind verschiedene andere Einrichtungen und Behörden (z.B. technische Fachhochschule, Polizeiabschnitt 35, Arbeitsamt-Außenstelle etc.) vorhanden.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum Osramhöfe ist ausreichend gut erschlossen. Über die auf der Seestraße verkehrenden Tramlinien M13 und 50 ist es an das Berliner Straßenbahnnetz angebunden. Direkten Bus-, U-Bahn- oder S-Bahn-Zugang gibt es nicht.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Seestraße sind schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum Osramhöfe aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Der Kopfsteinpflasterbelag der umgebenden Straßen könnte ggf. ein Problem für ältere Menschen, Gehbehinderte etc. darstellen. Radwege gibt es entlang der Seestraße.

Bewertung

Das Nahversorgungszentrum Osramhöfe besitzt nicht zuletzt aufgrund seiner ungewöhnlichen Gebäude und seines Dienstleistungsangebots das Potenzial, ein vollwertiges Nahversorgungszentrum zu werden. Ein Großteil der dafür nötigen Angebote ist bereits vorhanden, so dass im Wesentlichen nur ein Lebensmittel-Vollversorger fehlt, um das Angebot am Standort abzurunden.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Auch wenn die angrenzenden Wohngebiete insbesondere aufgrund der Nähe zur Müllerstraße durchaus als ausreichend versorgt gelten (s. auch Gebietssteckbrief Groninger Straße), sollte unter Beachtung der zentralen Funktionen des Hauptzentrums Müllerstraße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters geprüft werden, um die Zentrenfunktion der Osramhöfe zu stärken. Dabei ist jedoch diese Nähe zur Müllerstraße besonders zu beachten, damit eine Erweiterung der Osramhöfe nicht auf Kosten der Potenziale des Hauptzentrums Müllerstraße geht.

Zur Steigerung der Attraktivität der Osramhöfe wäre eine gestalterische Aufwertung der privaten Freiräume (Höfe und Stellplätze) zu wünschen.

4.3.3.11. Zentrenpass Nahversorgungszentrum Wollankstraße



Abb. 41: Übersicht Nahversorgungszentrum Wollankstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 41.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 2.200 m ²
davon nahversorgungsrelevant:	ca. 1.800 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	-
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	-
Entwicklungspotential:	-
Größe des nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiets:	ca. 127 ha
Magnetbetriebe:	Kaiser's, Plus
EZH ab 400 m²:	Kaiser's, Plus
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	S-Bahnhof Wollankstraße
Sonstige Besonderheiten:	-

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Nahversorgungszentrum Wollankstraße ist das gewachsene Quartierszentrum der Wohngebiete südlich des Bahnhofs Wollankstraße. Es befindet sich am Übergang der Wollankstraße in den Nachbarbezirk Pankow, wo sich die Zentrenfunktion als Hauptzentrum Breite Straße / Berliner Straße fortsetzt. Das nächstgelegene höherrangige Zentrum innerhalb des Bezirks Mitte ist das Stadtteilzentrum Badstraße, ca. 1.300 m entfernt.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Nahversorgungszentrum entlang der Wollankstraße ist ein historisch gewachsenes Zentrum und ist weitgehend geprägt durch die Berliner Blockbau-

weise. Lediglich die Umgebungen der beiden Lebensmittelmärkte weichen von dieser Struktur ab: Während es sich bei dem Gebäudekomplex rund um den Kaiser´s-Markt um eine Wohnanlage aus den 1970er Jahren handelt, steht der Plus-Markt – typisch für zeitgenössische Lebensmittelmarktbauten – als eingeschossiger Solitär auf einem großen Parkplatz.

Das Angebot im Nahversorgungszentrum Wollankstraße ist ausgewogen und bietet das volle für die entsprechende Zentrenkategorie notwendige Sortiment. So gibt es neben einer Apotheke einen Drogeriemarkt, sowie jeweils mehrere Bäckerei-Filialen, Zeitschriftenläden und Floristen. Die Nachfrage aus den großen Wohngebieten der Umgebung würde jedoch durchaus noch weitere Angebote ermöglichen.

Erschließung

Das Nahversorgungszentrum Wollankstraße ist gut erschlossen. Neben den S-Bahnlinien S1, S25 und S85 gibt es Busverbindungen über die Linien M27, 250 und 255.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Wollankstraße sind schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Nahversorgungszentrum aus den umgebenden Wohnquartieren ohne größere Hindernisse. Entlang der Wollankstraße verlaufen in beiden Fahrtrichtungen Radwege.

Bewertung

Die Wollankstraße ist ein vollwertig ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit ausgewogenem, aber quantitativ nicht ausreichendem Angebot und guten Verkehrsverbindungen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Aufgrund der hohen Nachfrage aus den benachbarten Wohngebieten besteht der Bedarf an weiteren Angeboten (s. hierzu auch den Gebietssteckbrief Soldiner Straße Ost). Da der Abstand zwischen den Zentren Wollankstraße und Badstraße vergleichsweise groß ist, ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes durchaus auch im südlichen Teil der Wollankstraße bzw. im nördlichen Abschnitt der Prinzenallee denkbar, ohne dass hierdurch eine Schädigung der Zentren zu erwarten wäre.

Zur Attraktivitätssteigerung und -sicherung ist in der Wollankstraße wie bei allen Zentren die Betonung der jeweiligen Stärken und des Gebietscharakters notwendig. Daher wäre eine restriktivere Handhabung der Baugesuche wünschenswert. Vorstädtische Bauformen wie der noch recht neue Plus-Markt sollten im dicht bebauten Stadtbereich, insbesondere in den Zentren, möglichst vermieden werden.

4.3.4. Fachmarkttagglomerationen

Bestimmte Formen des Einzelhandels können aufgrund ihrer Betriebsgröße sowie ihrer räumlichen und baulichen Anforderungen nicht oder nur bedingt in den bestehenden Zentren untergebracht werden. Dies betrifft insbesondere die Angebote für Möbel und Einrichtungsgegenstände und Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte. Die AV Einzelhandel berücksichtigt diese spezifischen Anforderungen der auf großflächige Bauweise angewiesenen Sortimente, indem sie als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden.

Um die Angebote aus diesen Sortimenten nicht an den Stadtrand zu verdrängen und die von ihnen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die Stadtentwicklung nutzen zu können, werden im StEP Zentren 2020 sogenannte „Fachmarkttagglomerationen“ ausgewiesen. An diesen Standorten können an zentraler Stelle entsprechende Betriebe angesiedelt werden und so Synergieeffekte genutzt werden (z.B. Stärkung der Einzelhändler benachbarter Zentren, gemeinsame Nutzung von Infrastruktur etc.).

Für den Bezirk Mitte sieht der StEP Zentren 2020 drei solcher Fachmarkttagglomerationen vor:

- FMA Genthiner Straße
- FMA Pankstraße
- FMA Müllerstraße/Ungarnstraße

Diese werden zwar in der Übersichtskarte „Zentrenkonzept“ als Standort dargestellt, jedoch nicht einzeln erläutert. Für die FMA Genthiner Straße und die FMA Pankstraße werden Verkaufsflächen als Bestandswert angegeben.

Da dies für die FMA Müllerstraße/Ungarnstraße nicht der Fall ist und vor Ort keine Potenziale zur Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration bestehen, wurde von einer weiteren Analyse dieser FMA abgesehen. Der Standort wurde daher nicht in das bezirkliche Zentrenkonzept übernommen.

Wie schon die zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend die beiden FMA in Zentrenpässen analysiert und bewertet sowie Aussagen zur Entwicklungsfähigkeit gemacht.

**4.3.4.1. Zentrenpass
Fachmarkttagglomeration (FMA) Genthiner Straße**



Abb. 42: Übersicht Nahversorgungszentrum Fachmarkttagglomeration (FMA) Genthiner Straße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 55.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 28.300 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 32.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	„im Einzelfall zu prüfen“
Entwicklungspotential:	„Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln“
Magnetbetriebe:	Krieger Home, Möbel Hübner
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	Arbeitsgericht, Landesarbeitsgericht Berlin
Sonstige Besonderheiten:	Direkte Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord

Einordnung in das Zentrengefüge

Die Fachmarkttagglomeration (FMA) Genthiner Straße ist einer der traditionellen Berliner Standorte für Möbel- und Einrichtungshäuser. Direkt an die FMA schließt sich östlich an das Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord an.

Nutzungs- und Baustruktur

Das Zentrum ist monostrukturell ausgerichtet. Außer Möbelhäusern und Einrichtungsgeschäften (einschl. Antiquitäten) gibt es in der FMA Genthiner Straße keine Handelsbetriebe. Mit sieben Betrieben findet sich jedoch ein breites Angebot verschiedener Preis- und Qualitätsstufen. Die Lager- und Verkaufsflächen sind größtenteils in klassischer Blockrandbebauung untergebracht, Lediglich Möbel Hübner nutzt ein freistehendes großflächiges Gebäude mit mehreren Geschossen im östlichen Teil der FMA.

Erschließung

Die FMA Genthiner Straße ist gut erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird vor allem mit der U-Bahnlinie U1 (U-Bahnhof Kurfürstenstraße), aber auch mit Busverbindungen der Linien M48 und M85 bedient.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Kurfürstenstraße und die Potsdamer Straße werden schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht. Parkmöglichkeiten gibt es straßenbegleitend in der Genthiner Straße und den umliegenden Straßen, außerdem als Kundenparkplätze auf den Grundstücken der Handelsbetriebe, insbes. bei Möbel Hübner.

Fußgänger und Radfahrer erreichen die FMA Genthiner Straße ohne größere Hindernisse. Radwege gibt es entlang der Lützowstraße und der Potsdamer Straße, sind jedoch angesichts der ausschließlichen Angebote aus dem Bereich Möbel/Einrichtung nur von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung

In der FMA Genthiner Straße gibt es ein großes Angebot im Bereich Möbel/Einrichtung im inneren Stadtgebiet. Trotz Nebenlage kann sich der Standort gut behaupten. Insbesondere Krieger Home und Möbel Hübner sind wichtige Anbieter.

Die Gestaltung der Fassaden und Freiflächen kann jedoch nicht mit den Ansprüchen an eine attraktive Einkaufsstraße mithalten und zeigt dringenden Handlungsbedarf.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Die Zusammenführung der FMA Genthiner Straße mit dem Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord über eine Neubebauung entlang der Kurfürstenstraße („Kurfürsten-Center“) bei gleichzeitiger Aufwertung des Straßenraums und der privaten Frei- (= Park-) Flächen sowie der teils sehr tristen Fassaden würde Synergieeffekte mit positiven Folgen für beide Zentren ergeben. Die Potsdamer Straße könnte die dringend benötigte Ausweitung des Angebots im Bereich der Nahversorgung erreichen, während die Möbelhäuser an der Genthiner Straße im Wettbewerb mit den außerstädtischen Standorten den Vorteil eines erweiterten Angebots im Bereich Nahversorgung hätten.

**4.3.4.2. Zentrenpass
Fachmarkttagglomeration (FMA) Pankstraße**



Abb. 43: Übersicht Fachmarkttagglomeration (FMA) Pankstraße

Fläche des Zentralen Versorgungsbereichs:	ca. 39.000 m ²
Bestand Verkaufsfläche 2007/2008:	ca. 39.000 m ²
Bestand 2003 gem. StEP Zentren 2020:	ca. 39.000 m ²
Zielkorridor 2020 gem. StEP Zentren 2020:	„im Einzelfall zu prüfen“
Entwicklungspotential:	„Umfang und Sortimentsstruktur sind zentrenverträglich zu entwickeln“
Magnetbetriebe:	Media Markt, Möbel Höffner
Sonstige bedeutende Einrichtungen:	-
Sonstige Besonderheiten:	Unmittelbare Nähe zum Amtsgericht Wedding, zum Brunnenplatz, geringe Entfernung zum Stadtteilzentrum Badstraße

Einordnung in das Zentrengefüge

Die Fachmarkttagglomeration (FMA) Pankstraße besteht aus lediglich zwei Fachmärkten und dem zugehörigen Parkhaus. Das nächstgelegene Zentrum ist das Stadtteilzentrum Badstraße (Entfernung ca. 500 m).

Nutzungs- und Baustruktur

Das Zentrum bietet in je einem Möbel- und Einrichtungsmarkt und einem Unterhaltungselektronik-Fachmarkt ein breites Angebot der entsprechenden Sortimente. Außer dem im Möbelmarkt befindlichen Restaurant gibt es keine gastronomischen oder sonstigen ergänzenden Angebote.

Erschließung

Die FMA Pankstraße ist ausreichend erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie M27 bedient. Direkter Schnellbahnanschluss besteht nicht. Zu den nächstgelegenen Bahnhöfen Wedding (S+U), Humboldthain (S) und Pankstraße (U) beträgt die Entfernung jeweils etwa 500 – 800 m.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Über die Pankstraße selbst werden schnell weiterführende Straßen in alle Richtungen erreicht. Parkmöglichkeiten gibt es in ausreichender Anzahl auf den Parkplätzen und im Parkhaus der Fachmärkte.

Fußgänger und Radfahrer erreichen die FMA Pankstraße ohne größere Hindernisse. Radwege sind jedoch weder in der Pankstraße noch in anderen Straßen der näheren Umgebung vorhanden.

Bewertung

In der FMA Pankstraße gibt es ein großes und ausgewogenes Angebot im Bereich Möbel/Einrichtung und Unterhaltungselektronik / elektronische Medien. Die Begrenzung dieses Angebots auf jeweils einen Anbieter erschwert jedoch Vergleichsangebote und widerspricht dem eigentlichen Zweck der Fachmarkttagglomerationen, mehrere großflächige Anbieter an einem Standort zu bündeln. Die Ausweisung als Fachmarkttagglomeration ist daher fragwürdig, da es sich im Grunde um einen Solitärstandort zweier Fachmärkte handelt.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen

Die Zentrenausweisungen des vorliegenden Zentrenkonzeptes folgen den Vorgaben aus dem StEP Zentren 2020, in dem auch die FMA Pankstraße verzeichnet ist. Da jedoch nur zwei entsprechende Betriebe vorhanden und im unmittelbaren Umfeld dieser beiden Fachmärkte keine Erweiterungspotenziale erkennbar sind, der Standort außerdem deutliche Erschließungsdefizite (insb. f.d. ÖPNV) aufweist, wird eine Überprüfung der Ausweisung als FMA im StEP Zentren empfohlen.

Auch die im StEP Zentren 2020 vorgesehene Zusammenführung der FMA Pankstraße mit dem Stadtteilzentrum Badstraße über die Pankstraße erscheint angesichts der fehlenden Flächenpotenziale und des bereits bestehenden Verkaufsflächenüberhangs an der Badstraße (s. Zentrenpass Badstraße) nicht durchsetzbar.

4.4. Maßnahmen und Regeln zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes

4.4.1. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

In Übereinstimmung mit den Zielen und Leitlinien der StEP Zentren 1 und 2 werden dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Ziele für die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Bezirk Mitte zu Grunde gelegt:

A. Profilierung der Stadt Berlin als Einkaufsstandort

Berlin besitzt neben zahlreichen anderen zentralen Funktionen auch als überregionaler Standort für attraktiven Einzelhandel eine wichtige Bedeutung. Nicht nur bei Berlinern und Bewohnern des Umlands, sondern auch bei Besuchern aus dem In- und Ausland ist die Bundeshauptstadt ein beliebtes Einkaufsziel, insbesondere für hochwertige und ausgefallene Waren. Neben dem klassischen Einkaufsbereich der City-West (v.a. Kurfürstendamm und Tauentzienstraße) spielt die historische Stadtmitte mit ihren in den letzten zwanzig Jahren neu entstandenen Einkaufsmöglichkeiten eine große Rolle. Diese Rolle soll ausgebaut, gestärkt und deutlicher profiliert werden.

B. Erhalt der polyzentralen Versorgungsstruktur durch Stärkung der vorhandenen Zentren

Die durch den StEP Zentren 2020 und das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereiche bilden die Grundstruktur für die Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Durch die Konzentration des Einzelhandelsangebotes, der kommunalen, der kulturellen, der gastronomischen und der bevölkerungs- und freizeitorientierten Dienstleistungen in den bezirklichen Zentren sind diese in Ihrer Versorgungsfunktion und in ihrer Bedeutung als funktionale und stadträumliche Bezugs- und Identifikationsbereiche zu stabilisieren und zu stärken.

C. Steuerung der Verkaufsflächenentwicklung unter Berücksichtigung der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren

Durch die Berücksichtigung der durch die Stadtentwicklungsplanung formulierten Qualitätskriterien für die Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche und der Einhaltung der für das Jahr 2020 benannten Entwicklungskorridore für die Verkaufsflächenentwicklung soll die hierarchische Differenzierung der Zentrenstruktur erhalten werden. Für die ergänzend zu bestimmenden Nahversorgungszentren gelten ebenfalls die Qualitätskriterien und die Orientierungswerte zur Flächenausstattung.

D. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Begrenzung bzw. Vermeidung von Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten

Die Entwicklung und die Nutzungsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche soll durch eine vorrangige Ansiedlung von Dienstleistungsbe-

trieben und öffentlichen Einrichtungen innerhalb dieser Zentren unterstützt werden.

Einzelhandelsansiedlungen sollen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einfügen. Die fußläufige Erreichbarkeit und die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sind bei der Standortentscheidung zu berücksichtigen.

E. Sicherung der Nahversorgung durch Ausweisung von Nahversorgungszentren

Das durch die Stadtentwicklungsplanung bestimmte Netz der zentralen Versorgungsbereiche auf Ebene der Gesamtstadt wird durch Nahversorgungszentren ergänzt, die eine Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleisten. Die Nahversorgungszentren sollen im Regelfall mit einem Einzugsbereich von 500 m fußläufig von den Wohngebieten insbesondere auch für die nicht oder eingeschränkt mobile Bevölkerung erreichbar sein.

4.4.2. Maßnahmen zur Stärkung der Zentren und Regeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bezirk

Um die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung schließen und dabei gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche stärken und konsolidieren zu können, ist ein differenzierter Katalog von Maßnahmen und Ansiedlungsregeln zur Erreichung dieser Ziele notwendig. Diese werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

4.4.2.1. Anpassung/Fortschreibung bestehender Planungen

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte auf Grundlage bestehender Planwerke wie dem Flächennutzungsplan 2004, der Bereichsentwicklungsplanung und insbesondere dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020. In einzelnen Fällen ergab sich jedoch die Notwendigkeit, von diesen Vorgaben abzuweichen und Vorschläge für alternative Entwicklungen und Szenarien aufzuzeigen. Im Sinne eines planerischen „Gegenstromprinzips“ wird empfohlen, die betreffenden Planwerke den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Für den Flächennutzungsplan und die Bereichsentwicklungsplanung betrifft dies in einzelnen Fällen die Abgrenzung der höherwertigen Zentren und die in diesen Plänen dargestellten „Einzelhandelskonzentrationen“.

Auch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt zwar in weiten Teilen die im StEP Zentren 2020 vorgenommene Ausweisung der höherwertigen Zentren und Fachmarkttagglomerationen. Dennoch hat sich durch die vertiefende Bearbeitung die Notwendigkeit zur Fortschreibung und ggf. Änderung der Vorgaben des Stadtentwicklungsplans ergeben.

Die im StEP Zentren 2020 für die einzelnen Zentren abgestimmten definierten Zielkorridore für die Verkaufsfläche sind in einigen Fällen bereits ausgeschöpft. Bei einer Fortschreibung des StEP Zentren ist daher zu prüfen, ob die **Zielkorridore** für die Entwicklung der Zentren unverändert den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und den Anforderungen an die jeweiligen Zentren entsprechen. Sollte dies der Fall sein, wären weitere großflächige Einzelhandelsprojekte im Zentrumsbereich gem. StEP Zentren nur noch bedingt um-

setzbar. Neue Einzelhandelsflächen wären so im Wesentlichen nur noch bei gleichzeitigem Verzicht auf Bestandsflächen möglich (Umbauten, Abriss/Neubau). Gegebenenfalls sollten daher die Werte des StEP Zentren entsprechend angepasst werden, um auch zukünftig Optionen für Einzelhandelsentwicklungen in den Zentren offen zu halten.

Die im Stadtentwicklungsplan vorgesehene **Fachmarkttagglomeration Mül-lerstraße/Ungarnstraße** wurde weder realisiert noch sind Hinweise auf eine Umsetzung zu erkennen. Sie wurde daher im Zentrenkonzept nicht berücksichtigt. Gleichzeitig erfolgt die Empfehlung, sie auch aus einem fortzuschreibenden StEP Zentren herauszunehmen.

Auch der Standort **Pankstraße** sollte einer Überprüfung unterzogen werden, ob er weiterhin als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen werden sollte. Statt einer FMA handelt es sich vielmehr um einen Einzelstandort zweier Handelsbetriebe, der wenig Entwicklungspotenzial besitzt. Eine Streichung aus dem StEP Zentren erscheint daher ratsam. Auch die im StEP Zentren vorgesehene funktionelle Verbindung zwischen dem Stadtteilzentrum Badstraße und der FMA Pankstraße wird als problematisch eingeschätzt, da keine Potenziale für eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle und abseits der Badstraße gesehen werden.

Schließlich wird die Aufnahme des **Hauptbahnhofs als Sonderstandort** empfohlen. Da der Hauptbahnhof aufgrund seines breiten Einzelhandelsangebots eine wichtige Rolle nicht nur bei der Versorgung der Reisenden spielt, sollte er als Sonderstandort auch in die Zentrenkonzeption eines fortzuschreibenden StEP Zentren aufgenommen werden.

4.4.2.2. Stärkung der Zentren durch lokale Akteure

Die Stärkung der Zentren kann nicht allein durch die klassischen planerischen Instrumente und das Bezirksamt erfolgen. Auch die örtlichen Akteure sind verantwortlich für das Wohlergehen „ihres“ Zentrums. Daher sollte die Gründung neuer bzw. die Stärkung bestehender Standortgemeinschaften aus Händlern, Gastronomen, Dienstleistern und anderen lokalen Akteuren (z.B. Vereine, Kirchengemeinden, etc.) unterstützt werden. Auch ein professionelles Geschäftsstraßenmanagement könnte in vielen Fällen zur Verbesserung des Images und dadurch mittelbar auch des Erfolgs des jeweiligen Zentrums beitragen.

Zusätzlich zu diesen privaten Gemeinschaften ist zu prüfen, ob auch in Berlin das Instrument des „BID“ (Business Improvement Districts), d.h. privater Initiativen zur Stadtentwicklung i.S.d. § 171f BauGB, eingeführt werden sollten.

4.4.2.3. Durchführung von Standortpotenzialuntersuchungen

Im Rahmen eines bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kann die genaue Betrachtung einzelner Standorte und Standortpotenziale nicht geleistet werden. Für einen Teil der Zentren erscheint es jedoch notwendig, die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten genauer zu untersuchen, um Standortpotenziale für die Ansiedlung weiterer Handelsflächen aufzeigen zu können. Insbesondere für die höherwertigen Zentren (Stadtteilzentrum und höher) wird daher empfohlen, detailliertere Untersuchungen des Grundstücks- und Ge-

bäudebestands in Hinblick auf die Realisierung weiterer Einzelhandelsflächen durchzuführen.

4.4.2.4. Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels

Die Ausweisung von Zentren und deren Abgrenzung erfüllt keinen Selbstzweck. Um eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels bei gleichzeitiger Stärkung der städtischen Zentren und Sicherstellung der flächendeckenden Nahversorgung zu gewährleisten, ist die Aufstellung von „Regeln“ für zukünftige Ansiedlungen erforderlich. Dabei sind Aufgabe und Funktion der verschiedenen Zentrenkategorien ebenso zu berücksichtigen wie die Verträglichkeit von Einzelhandelsstandorten innerhalb und außerhalb der Zentren.

1. Die **Vorgaben der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Leitlinien**, insbesondere des Baugesetzbuches, des StEP Zentren, der AV Einzelhandel und des Orientierungsrahmens für bezirkliche Zentrenkonzepte bleiben unberührt. Dies gilt insbesondere für das Integrationsgebot, für die Qualitätskriterien und Orientierungswerte zur Flächen- und Sortimentsausstattung der unterschiedlichen Zentrentypen sowie für die gemeinsamen Leitlinien für bezirkliche Zentrenkonzepte (Punkt 4.2 des Orientierungsrahmens).

Die Regel dient vornehmlich der Klarstellung und bestätigt lediglich die bestehenden Regeln und Vorschriften zur Ansiedlung von Einzelhandel.

2. Grundsätzlich gilt, dass Einzelhandel **vorrangig in den bezirklichen Zentren** anzusiedeln ist. Unter Beachtung der (ggf. neu zu formulierenden) Zielkorridore für die zukünftige Flächenentwicklung sowie der Orientierungswerte zur Flächen- und Sortimentsausstattung aus dem StEP Zentren 2020 sind daher in den Zentren grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe zulässig. Für Einzelbetriebe gelten dabei folgende Maximalwerte für die Verkaufsfläche:

- **Zentrumsbereichskerne, Hauptzentren, Besondere Stadtteilzentren:**

keine Begrenzung der Flächen/Betriebsformen

- **Innerhalb des Zentrumsbereichs Mitte, jedoch außerhalb seiner Zentrumsbereichskerne:**

Bis max. 800 m² VKF (traditionelle Fachgeschäfte und sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze zur Großflächigkeit)

- **Stadtteilzentren:**

bis max. 5.000 m² VKF (traditionelles Fachgeschäft bis großer Verbrauchermarkt)

- **Nahversorgungszentren:**

bis max. 1.500 m² VKF (traditionelles Fachgeschäft, Discounter, Supermarkt)

Dabei ist zu beachten, dass für die Nahversorgungszentren eine weitgehende Beschränkung auf Angebote der Nahversorgung zu erfolgen hat.

- a. Kann nachgewiesen werden, dass für ein bestimmtes Vorhaben ein Bedarf besteht und es nicht im Zentrum angesiedelt werden kann, da keine entsprechenden Flächen verfügbar sind, kann auf die im Plan „Zentrenkonzept“ dargestellten **Erweiterungsbereiche** ausgewichen werden. Zudem ist der Nachweis notwendig, dass das Vorhaben sich nicht wesentlich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt.
 - b. Ist ein Nachweis gem. Regel 2a erfolgt, die Ansiedlung jedoch weder im Zentrum noch in den angeschlossenen Erweiterungsbereichen möglich, ist die Nutzung benachbarter, an das jeweilige Zentrum **direkt anschließender Flächen** zulässig.
3. **Großflächiger Einzelhandel** ist außerhalb der Zentren und Fachmarkttagglomerationen nicht zulässig. Ausnahmen können gem. den Regeln 2a und 2b zugelassen werden.
4. Außerhalb der Zentren und Fachmarkttagglomerationen sind lediglich Betriebe mit einer Verkaufsfläche **bis 300 m² grundsätzlich zulässig**.¹⁰ Dies gilt ohne Sortimentseinschränkung.
5. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe **über 300 m² Verkaufsfläche** sind **außerhalb der Zentren und Fachmarkttagglomerationen** nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente i.S.d. Anhangs I der AV Einzelhandel anbieten oder nachweislich der Schließung von Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung dienen.¹¹
 - a. Als **Anbieter nicht-zentrenrelevanter Sortimente** (d.h. mit nur unwesentlichen zentrenrelevanten Randsortimenten) dürfen sie höchstens eine Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen. Größere Anbieter sind in den Zentren oder in Fachmarkttagglomerationen anzusiedeln.
 - b. Anbieter anderer Sortimente dürfen höchstens eine Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen und sind auf **zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung** i.S.d. Anhangs I der AV Einzelhandel sowie die an gleicher Stelle unter den Nummern 52.49.1 sowie 52.49.2 aufgeführten Sortimente (Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde bzw. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere) beschränkt. Um eine Schwächung der Zentren zu verhindern sind diese Einzelhandelsbetriebe nur zulässig außerhalb der

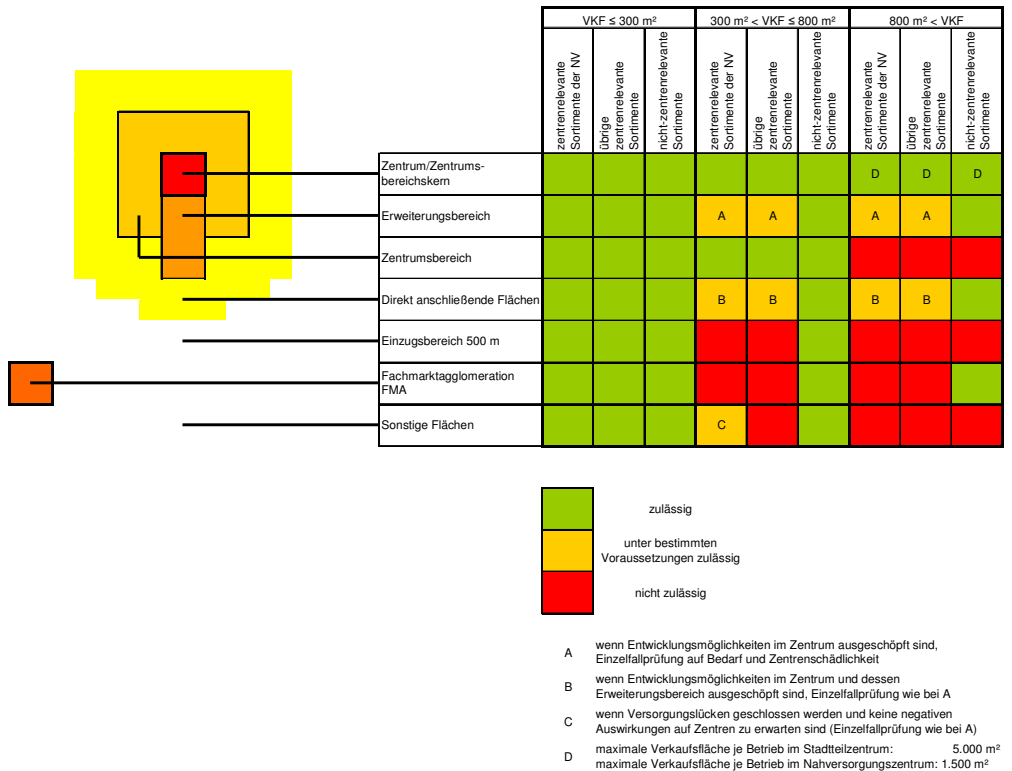
¹⁰ Die Grenze von 300 m² dient der Abgrenzung traditioneller Fachgeschäfte von den heute in der Regel größere Flächen beanspruchenden Filialbetrieben wie z.B. Supermärkten, Discountmärkten oder Fachmärkten. Wenngleich eine Konzentration auch der klassischen Fachgeschäfte in den bezirklichen Zentren sinnvoll und wünschenswert ist, bleibt ihre Ansiedlung außerhalb der Zentren i. d. R. ohne Einfluss auf die Qualität und Funktionsfähigkeit der Zentren.

¹¹ Eine Verkaufsfläche von 800 m² wird in der ständigen Rechtsprechung als großflächig i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO betrachtet. Zur Stärkung der bezirklichen Zentren sollten entsprechende Betriebe nur innerhalb der Zentren zugelassen werden.

nahversorgungsrelevanten Einzugsbereiche der Zentren (Abstand 500 m von den jeweiligen Zentren, dargestellt im Plan „Zentrenkonzept“). Das Vorhaben darf keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

6. Alle Einzelhandelsbetriebe sollen sich innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in die **städtebaulichen Strukturen** ihres Umfelds einfügen. Die fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Quartieren und die **Erschließung** durch den öffentlichen Personennahverkehr sind bei der Standortentscheidung zu berücksichtigen
7. Rechtmäßig bereits bestehende Betriebe haben **Bestandsschutz**. Genehmigungspflichtige Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedelungen. Es ist regelmäßig von einer Verträglichkeit auszugehen, wenn die Erweiterungsfläche maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
8. Verkaufsflächen für **produzierende Betriebe** sind nur unterhalb der definierten Großflächigkeitsschwelle zuzulassen. Es dürfen nur Waren aus **eigener Produktion** / der **eigenen Marken** oder in engem Zusammenhang mit diesen Produkten stehende Waren angeboten werden.

Durch die Anwendung der oben genannten Regeln ergibt sich das folgende Zulässigkeitschema (Abb.44):



4.4.2.5. Verträglichkeitsnachweis

Die im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Ansiedlungsregeln für Betrieb des Einzelhandels sehen in bestimmten Fällen eine Nachweispflicht für die Zentrenverträglichkeit vor. Maßgebend ist dabei die Frage, ob ein konkreter Bedarf für die jeweilige Ansiedlung besteht und ob schädliche Auswirkungen auf vorhandene und im vorliegenden Konzept oder in anderen bezirklichen Zentrenkonzepten definierte Zentren entstehen. Die Kriterien für eine solche Prüfung können z.B. in der Festlegung maximaler Kaufkraftabflüsse bestimmter Sortimentsgruppen in einem festgelegten Gebiet oder einer Begrenzung der Überschneidung von Einzugsgebieten liegen.

Da aufgrund der Heterogenität des Bezirks und der Vielzahl möglicher Einzelfallkombinationen eine Prüfung nach einheitlichen Kriterien nicht als sachgerecht erscheint, wird im Rahmen dieses Konzeptes jedoch bewusst darauf verzichtet, feste Werte bzw. Kriterien für eine solche Prüfung einzuführen. Vielmehr sollten jeweils im Einzelfall, abhängig von der Lage und des Umfelds des geplanten Vorhabens und der ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereiche, konkrete Prüfkriterien auf Grundlage der fachlichen Praxis und geltenden Rechtslage aufgestellt werden, um der individuellen Situation gerecht werden zu können.

4.4.3. Steuerung und Umsetzung durch bezirkliche Planung

4.4.3.1. Steuerung im unbeplanten Innenbereich

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind nach § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von Ihnen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sind. Der Vorhabenbegriff umfasst hierbei nicht nur Einzelhandelnutzungen, sondern in Anlehnung an den Vorhabenbegriff des § 29 Abs. 1 BauGB alle Nutzungen und Nutzungsänderungen von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Geschützt werden durch die Vorschrift bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche, planerische Festlegungen können hierbei zur Verdeutlichung der räumlichen Angrenzung und der Versorgungsfunktionen dienen, begründen aber keinen eigenständigen Schutzanspruch.

Eine Schädlichkeit für einen Versorgungsbereich ist dann zu erwarten, wenn

- das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll,
- das Warenangebot die für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden Versorgungsbereich typischen Sortimenten enthält,
- das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.¹²

Die Ausrichtung des Instrumentes auf den unbeplanten Innenbereich beschränkt den Einsatz im Wesentlichen auf den Ostteil der Stadt und damit auf den Altbezirk Mitte, da für den Westteil der Stadt mit dem Baunutzungsplan von 1961 weitgehend flächendeckend bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen wurden.

4.4.3.2. Steuerung durch Bebauungsplanung

Qualifizierte Bebauungspläne

Auf die grundsätzlich bestehende Möglichkeit zur Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne und die damit verbundenen Festsetzungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird an dieser Stelle nicht vertiefend eingegangen und auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung von Baugebieten und die durch § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bestehenden Instrumente der Feindifferenzierung verwiesen.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann sich in Ermangelung des Baunutzungsplans insbesondere im Alt-Bezirk Mitte für Bereiche ergeben, in denen eine bereits vorhandene Prägung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe nach §34 BauGB zur Ansiedlung weiterer großflächigere Betriebe führen kann.

¹² OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05

Einfache Bebauungspläne

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans stellt ein geeignetes Vorgehen für zu überplanende Flächen dar, die durch ihre Nutzung bereits ein faktisches Baugebiet darstellen oder deren Nutzungsart bereits durch einen Bebauungsplan bestimmt ist und damit die Festsetzung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen entbehrlich ist.

Durch die Festsetzung eines Baugebietes oder den Ausschluss von ansonsten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann damit Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung im Sinne der bezirklichen Entwicklungsziele genommen werden.

Handlungsbedarf besteht diesbezüglich regelmäßig in Industrie- und Gewerbegebieten, die sich für die Ansiedlung von Betrieben eignen, bei denen die Voraussetzungen einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht bestehen. Es handelt sich hierbei um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken. Durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels kann hier der Ansiedlung von Fachmärkten und der Entwicklung von Fachmarkttagglomerationen entgegengewirkt werden.

Der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben in Industrie- und Gewerbegebieten ist möglich bei einer städtebaulich begründbaren Absicht im Plangebiet das produzierende Gewerbe zu stärken und damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten.¹³

Einfache Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile können zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einfache Bebauungspläne aufgestellt werden, in denen die Zulässigkeit bestimmter (Einzelhandels-) Nutzungen eingeschränkt wird. Durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB können bestimmte nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässige Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt oder bestimmte ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder nur als ausnahmsweise zulässig bestimmt werden. Eine unzulässige Verhinderungsplanung ist durch eine ausreichende städtebauliche Begründung, möglichst auf Basis eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, zu vermeiden.

Inwieweit bezüglich der auszuschließenden Arten der baulichen Nutzung die Festsetzungsmöglichkeiten über § 1 Abs. 5 BauNVO bestehen, d.h. die in §§ 2-9 BauNVO genannten Nutzungsarten ausgeschlossen werden können oder ob auch ein Ausschluss von Unterarten nach § 1 Abs. 9 BauNVO möglich ist, ist aus dem Gesetzestext nicht eindeutig zu entnehmen. Die in der Kommentierung sich verfestigende Tendenz zur Anwendbarkeit des

¹³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BauR 1999, 1136

§ 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet die Möglichkeit zu branchenspezifischen Festsetzungen bzw. Nutzungsausschlüssen, wobei eine Benennung der auszuschließenden Nutzungsarten explizit erforderlich sein wird. Ein Verweis auf Branchengruppen der Sortimentsliste wird nicht ausreichend sein. Festsetzungen zur Verkaufsfläche sind durch § 9 Abs. 2 BauGB regelmäßig nicht gedeckt, es sei denn durch die Verkaufsflächenfestsetzung wird ein Einzelhandelstyp eindeutig beschrieben.

Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des in den westlichen Bezirken bestehenden Baunutzungsplans die Einsatzmöglichkeit des Instrumentes auf den Altbezirk Mitte beschränkt ist.

Nach Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB mit der jüngsten Gesetzesnovelle vom 21.12.2006 konnten bisher in Berlin keine Anwendungserfahrungen gesammelt werden, noch liegt dazu keine gesicherte Rechtsprechung vor.

Anpassung bestehender Bebauungspläne

In den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, die auf Grundlage von Fassungen der Baunutzungsverordnungen vor dem 1.1.1987 aufgestellt wurden, d.h. ältere Bebauungspläne in den Alt-Bezirken Tiergarten und Wedding, ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weiter gefasst, als dies durch die 1987 eingeführte Regelvermutungsgröße von 1.200 m² Geschossfläche für nachfolgende Bebauungspläne der Fall ist.

In Bebauungsplänen seit dem 1.8.1962 sind Einzelhandelsbetriebe jeder Größenordnung in Dorf-, Misch-, Kern- Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Mit der Bauordnung ab dem 1.1.1969 wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kern- und Sondergebieten unzulässig, sofern sie der übergemeindlichen Versorgung dienten. Mit der Baunutzungsverordnung von 1977 schließlich wurde eine Regelvermutungsgrenze von 1.500 m² eingeführt.

Zur Begrenzung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungszentren kann nach Prüfung der Bebauungspläne aus der Zeit vor 1987 eine Anpassung durch einfache textliche Änderung erfolgen: Eine pauschale Umstellung aller bezirklichen Bebauungspläne ist mangels Bezug zum Plangebiet unzulässig.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kann zudem, sofern sie eine Anpassungspflicht feststellt, die Anpassung der festgesetzten Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan fordern. Dies gilt auch für den übergeleiteten Baunutzungsplan von 1961.

Quellen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Berlin), Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (Brandenburg): Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), Berlin/Potsdam 1998

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Berlin), Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (Brandenburg): Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), Berlin/Potsdam 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Berlin), Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Brandenburg): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Berlin/Potsdam 2009 (Entwurf)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020, Berlin 2002

Bezirk Mitte von Berlin, Amt Planen und Genehmigen: Bereichsentwicklungsplanung (BEP), Berlin 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit, Berlin 2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Orientierungsrahmen für bezirkliche Zentrenkonzepte, 31.März 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) 27. März 2007 (Amtsblatt S. 1233)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Fortschreibung des Monitoring“ Soziale Stadtentwicklung“ Berlin für den Zeitraum 2005 – 2006, Berlin 2007

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), 29. September 2007