

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin
Ergänzung zur Entwicklung großflächiger Lebensmittelmärkte
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

50. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen, 15.06.2021

Untersuchungsfragestellungen

Überprüfung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Entwicklung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für Fälle, in denen großflächige Lebensmittelmärkte in baulicher Einheit mit mehrgeschossigem Wohnungsneubau entstehen sollen.

- Welche **übergeordneten Vorgaben** (insbesondere auf Bundes- und Landesebene) gibt es?
- Welche **Anforderungen an Nahversorgungsstandorte**, können die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes rechtfertigen?
- Kann die **Errichtung von Wohnungsneubau in baulicher Einheit mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt** als Argument (unter weiteren) zur Rechtfertigung beitragen oder die Atypik begründen? Welche Voraussetzungen müssen dafür vorliegen?
- Wie stellt sich die entsprechende **Situation im Bezirk Neukölln** dar (bestehende / zu entwickelnde Standorte?)
- Besteht **Modifizierungsbedarf der Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** für den Bezirk Neukölln von Berlin?

Übergeordnete Vorgaben

- bundesrechtliche Vorgaben: § 11 (3) BauNVO
 - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
 - Stadtentwicklungsplan Zentren 2020
 - Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)
 - Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels bzw. Rundschreiben Nr. 3/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) Referate I A und II C
- ➔ Großflächige Vorhaben sind nur dann genehmigungsfähig, wenn sie eine atypische Fallgestaltung aufweisen.**

Anforderungen an Nahversorgungsstandorte mit Lebensmittelmärkten

1. städtebaulich integrierte Lage im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung
2. Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem Kerneinzugsbereich benachbarter zentraler Versorgungsbereiche
3. Einwohnerzahl beziehungsweise -dichte des zu versorgenden Siedlungsgebietes überwiegender Gebietsbezug der geplanten Einzelhandelseinrichtung
4. Ausstattungsgrad an Nahversorgungseinrichtungen/ Versorgungssituation im Quartier bzw. zu versorgenden Bereich
5. verkehrliche Situation
6. Anteil nicht nahversorgungs-, aber zentrenrelevanter Randsortimente
7. Vermeidung einer Agglomeration, durch die mehr als unwesentliche städtebaulich Auswirkungen in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden würden

Überprüfung bestehender Standorte im Bezirk Neukölln

Prüfschritt 1:

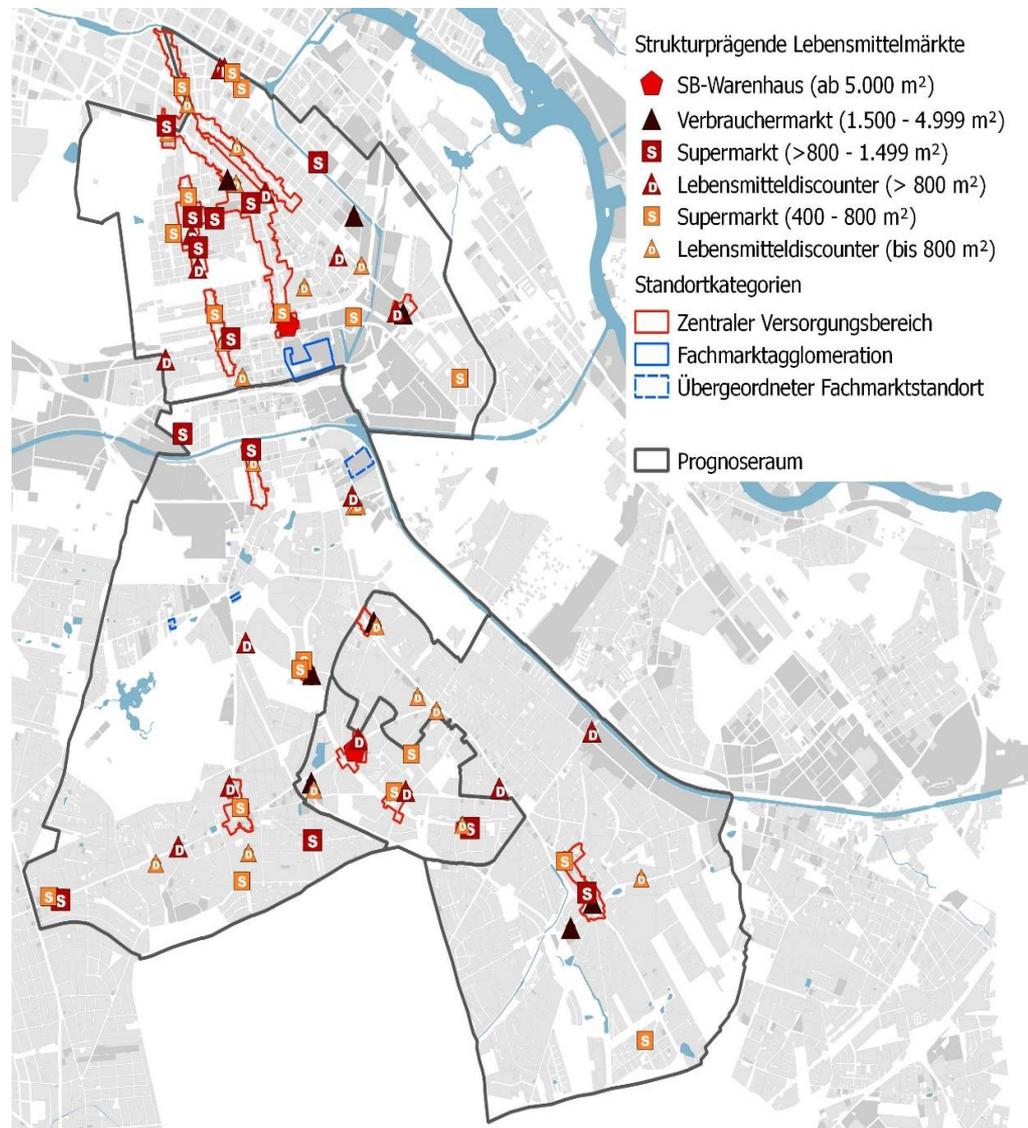
städtebaulich integrierte Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches

Prüfschritt 2:

keine mehr als unwesentliche Überschneidung mit dem Nahbereich eines zentralen Versorgungsbereiches / Einwohnerpotenzial im Nahbereich

Prüfschritt 3:

Atypik Nahversorgung



Überprüfung bestehender Standorte im Bezirk Neukölln

Prüfschritt 1:
städtebaulich integrierte Lage
außerhalb eines zentralen
Versorgungsbereiches:

→ 27 Betriebe

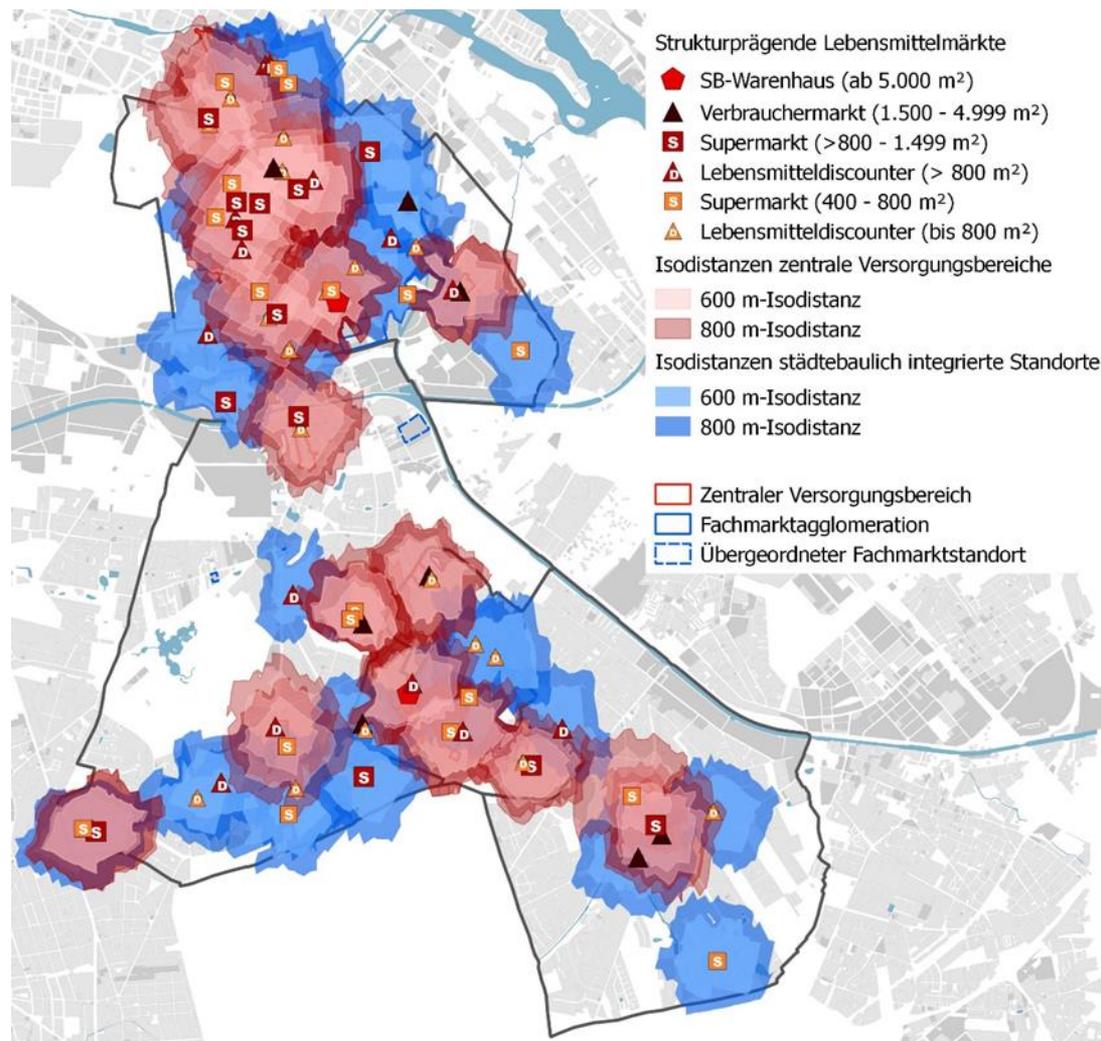
Bezirksregion	Straße	Nr.	Betriebstyp	Name
Britz	Gutschmidtstraße	101	Lebensmitteldiscounter	Lidl
Britz	Tempelhofer Weg	11	Supermarkt	Rewe
Buckow	Buckower Damm	268	Lebensmitteldiscounter	Netto
Buckow	Gerlinger Straße	4	Supermarkt	Edeka
Buckow	Marienfelder Chaussee	6	Lebensmitteldiscounter	Penny
Buckow	Marienfelder Chaussee	29	Lebensmitteldiscounter	Aldi
Buckow	Wildhüterweg	44	Supermarkt	Rewe
Buckow Nord	Rudower Straße	116	Lebensmitteldiscounter	Aldi
Buckow Nord	Rudower Straße	136	Lebensmitteldiscounter	Penny
Gropiusstadt	Johannisthaler Chaussee	365	Supermarkt	Edeka
Gropiusstadt	Kölner Damm	74	Lebensmitteldiscounter	Netto
Köllnische Heide	Sonnenallee	328	Supermarkt	nah & gut
Neuköllner Mitte/Zentrum	Glasower Straße	42	Lebensmitteldiscounter	Lidl
Reuterstraße	Liberdastraße	5	Lebensmitteldiscounter	Aldi
Reuterstraße	Maybachufer	32	Lebensmitteldiscounter	Lidl
Reuterstraße	Maybachufer	38	Supermarkt	Edeka
Reuterstraße	Pannierstraße	37	Supermarkt	Edeka
Rixdorf	Kiehlufer	75	Supermarkt	Nahkauf
Rixdorf	Richardstraße	52	Lebensmitteldiscounter	Penny
Rixdorf	Sonnenallee	215	Lebensmitteldiscounter	Netto
Rixdorf	Sonnenallee	192	Lebensmitteldiscounter	Lidl
Rixdorf	Thiemannstraße	9	Supermarkt	Rewe
Rudow	Eichenauer Weg	61	Supermarkt	Rewe
Rudow	Lieselotte-Berger-Platz	5	Supermarkt	nahkauf
Rudow	Neuköllner Straße	236	Lebensmitteldiscounter	Lidl
Rudow	Selgenauer Weg	18a	Lebensmitteldiscounter	NP Discount
Schillerpromenade	Silbersteinstraße	146	Lebensmitteldiscounter	Aldi

Überprüfung bestehender Standorte im Bezirk Neukölln

Prüfschritt 2:

keine mehr als unwesentliche Überschneidung mit dem Nahbereich eines zentralen Versorgungsbereiches / Einwohnerpotenzial im Nahbereich

→ 7 Betriebe



Überprüfung bestehender Standorte im Bezirk Neukölln

Prüfschritt 3: Atypik Nahversorgung

Voraussetzungen einer Atypik Nahversorgung wurden geprüft:

- städtebaulich integrierter Lage
- Flächenanteil der nicht nahversorgungs-, aber zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- Einwohnerpotenzials im Nahbereich von > 5.000 Einwohner
- gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes
- Versorgungsbedeutung vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet (Kaufkraftabschöpfung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 35 – 50%)
- gebietsfremder Verkehr eingeschränkt

Eine Entwicklungsoption für eine mehrgeschossige, multifunktionale Nutzung am Standort in Verbindung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ergibt sich lediglich für einen der geprüften Standorte (Marienfelder Chaussee 29).

Im Planungsfall sind ggf. Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes) näher zu untersuchen.



Marienfelder Chaussee



Eichenauer Weg



Lieselotte-Berger-Platz
Fotos Junker-Kruse

Modifizierung der Steuerungsregeln gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

2.4 **Ausnahme 3**: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (nur Lebensmittelmärkte) können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus bis zu einer Größenordnung von 1.500 m² ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
- die zentrenrelevanter Randsortimente des Lebensmittelmarktes auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt sind,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient [...] und
- keine mehr als unwesentliche Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabenstandortes mit dem benachbarter zentraler Versorgungsbereiche vorliegt und

...

Modifizierung der Steuerungsregeln gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

...

- der Standort in das Verkehrsnetz (IV, ÖV, Rad, Fußwege) eingebunden ist bzw.
- eine städtebauliche Atypik nachgewiesen werden kann und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Ggf. ist im Einzelfall die Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Neukölln) vorzunehmen.

Im Einzelfall kann sich bei der Umsetzung dieser Ausnahmeregel ein Planerfordernis zur Feinsteuerung gemäß § 1 (5) bis (10) BauNVO bzw. § 11 (3) BauNVO ergeben.

Prüfschema

