

10/2022

# Gut- achten

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



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826,  
Hauptsitz: Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Bezirk Tempelhof-Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
10825 Berlin**

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Führer  
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer**

Leipzig  
25.10.2022

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

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielstellung	5
<b>2</b>	<b>Untersuchung und Bewertung der Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungs-zentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Marienhöfe</b>	<b>7</b>
2.1	Lage des geplanten Stadtquartiers Marienhöfe im Raum	7
2.1	Aktuelle Planungen	9
2.2	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan Berlin	10
<b>3</b>	<b>Untersuchung und Bewertung der Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungs-zentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Marienhöfe</b>	<b>12</b>
3.1	Angebotsanalyse	12
3.2	Nahversorgungssituation in der Bezirksregion Tempelhof	13
3.3	Nachfrageanalyse	16
3.4	Zusammenfassende Standortbewertung im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums	20
<b>4</b>	<b>Definition eines künftigen Nahversorgungszentrums</b>	<b>24</b>
4.1	Prüfung, ob der Zentrentyp eines Nahversorgungszentrums als Standortkategorie am Vorhabenstandort umgesetzt werden kann	24
4.2	Erarbeitung eines Entwicklungsrahmens für das perspektivische Nahversorgungszentrum	36
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>41</b>



## 1.1 AUSGANGSLAGE

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2015 soll in einem räumlichen Teilbereich fortgeschrieben werden. Anlass sind die geänderten Planungsziele an einem Standortbereich zwischen der Röblingstraße und der Bahntrasse der Dresdner Bahn in der Bezirksregion Tempelhof. Auf Initiative eines privaten Eigentümers soll die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ entwickelt werden. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Entlang der Röblingstraße findet sich daneben auch Wohn- bzw. aufgegebene Kleingarten-nutzung. Baulich dominant sind die in Nord-Süd-Richtung parallel zu den Gleisen befindlichen Lagerhallen, die die Vornutzung als „Güterbahnhof Mariendorf“ erkennen lassen, sowie ein ehemaliger großer Baumarkt (Hellweg) an der Attilastraße.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sieht das Nutzungskonzept auf dem nördlichen Bereich des Geländes eine überwiegende Wohnnutzung (insgesamt 800 Wohneinheiten, hiervon 300 Wohneinheiten in einer Unterkunft für Flüchtlinge), ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe sowie Dienstleistungen und soziale Einrichtungen, vor. Im südlichen Bereich soll v. a. ein Standort für Gewerbe, Handwerk sowie ein Hotel entwickelt werden. Insgesamt ist auf der Vorhabenfläche ca. 90.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Gewerbe geplant, das wird perspektivisch ein Potenzial von rd. 6.000 bis 7.000 Personen schaffen, die zukünftig am Standort arbeiten werden.

Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist in diesem Bereich der Fachmarktstandort Attilastraße dargestellt.

## 1.2 ZIELSTELLUNG

Die neuen Nutzungsziele für das Plangebiet korrespondieren nicht mit der derzeitigen Darstellung als übergeordneten Fachmarktstandort im STEP Zentren 2030 und im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Entsprechend gilt es zu prüfen, inwieweit der Vorhabenstandort perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden kann.

Die Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beinhaltet hierbei folgende Untersuchungsschwerpunkte:

- Untersuchung und Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers:
  - Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen
  - Darstellung und Prüfung der konzeptionellen Rahmenbedingungen
  - Zusammenfassende Standortbewertung im Hinblick auf die kon-

zeptionelle und funktionelle Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums

- Definition eines perspektivischen Nahversorgungszentrum:
  - Prüfung, ob der Zentrentyp eines Nahversorgungszentrums als Standortkategorie am Vorhabenstandort umgesetzt werden kann.
  - Erarbeitung eines Entwicklungsrahmens für ein künftiges Nahversorgungszentrum als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 2

# Untersuchung und Bewertung der Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Marienhöfe

Im Folgenden werden die untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen für das Plangebiet, die Planungen selbst sowie die untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragestrukturen im Umfeld des Plangebietes dargestellt.

### 2.1 LAGE DES GEPLANTEN STADTQUARTIERS MARIENHÖFE IM RAUM

Das geplante neue Stadtquartier Marienhöfe ist am Rande des Bezirks Tempelhof-Schöneberg in der Bezirksregion Tempelhof, zwischen der Röblingstraße und der Bahntrasse der Dresdener Bahn, verortet. Das Plangebiet wird momentan überwiegend gewerblich genutzt, die Gebäudekubatur eines ehemaligen Hellweg Baumarktes (Ende 2021 geschlossen) wird perspektivisch rückgebaut. Baulich dominant am Standortbereich sind zudem in Nord-Süd-Richtung parallel zu den Gleisen befindlichen Lagerhallen, die eine Vornutzung als „Güterbahnhof Mariendorf“ erkennen lassen. Die nördlichen Bereiche des Plangebietes sind als überwiegend als Brachfläche oder mindergenutzte Fläche zu klassifizieren.

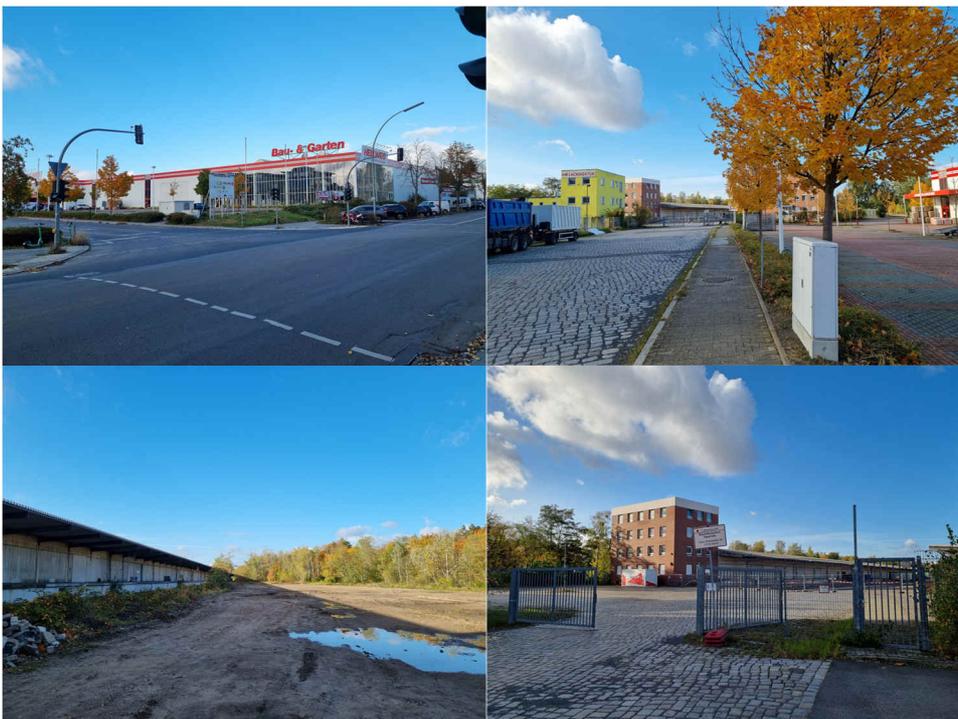


Abbildung 1: Aktuelle Nutzung des Plangebietes „Marienhöfe“

Quelle: Stadt + Handel.

Die unmittelbare Umgebung des Standortbereichs Marienhöfe ist heterogen geprägt. So befinden sich an der östlich verlaufenden Röblingstraße sowohl Wohnbebauung (überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser), Einzelhandelsbetriebe in Form von Fachmärkten (u. a. Aldi Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt Hoffmann) sowie gewerbliche Nutzungen (bspw. Autohaus, Dekra Aus- und Weiterbildungsakademie) und ein Friedhof.



**Abbildung 2: Prägende Nutzungen entlang der Röblingstraße**

Quelle: Stadt + Handel.

Der Bereich rund um die südlich des Plangebietes verlaufende Attilastraße ist hingegen vorwiegend durch einen verdichteten Geschosswohnungsbau (III-VIII geschossig), durch eine Schule sowie durch die Gebäudekubatur eines ehemaligen Hellweg-Baumarkts (seit Ende 2021 geschlossen) und einen Netto Lebensmitteldiscounter geprägt.



**Abbildung 3: Prägende Nutzungen entlang der Attilastraße**

Quelle: Stadt + Handel.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aktuell im Bereich des MIV und des Fahrradverkehrs überwiegend über die Attilastraße. Die Anbindung durch

den ÖPNV ist durch die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene S-Bahnhaltestelle „Attilastraße“ sowie die Bushaltestellen „Attilastraße“ und „Friedhof Röblingstraße“, die von mehreren Buslinien bedient werden, als leistungsfähig einzustufen.

## 2.1 AKTUELLE PLANUNGEN

Das aktuelle Nutzungskonzept für das neue Stadtquartier „Marienhöfe“ sieht ein gemischtes Quartier mit einer „Berliner Mischung“ aus Arbeiten, Wohnen, sozialer Infrastruktur und Nahversorgung vor. Der nördliche Bereich des Plangebietes soll als urbanes Gebiet und Sondergebiet ausgewiesen werden und soll überwiegend durch einen Quartiersplatz Nord und die Nutzungen Wohnen (rd. 500 Wohneinheiten, hiervon ca. 30 % gefördert), ein Seniorenzentrum, eine Kindertagesstätte (rd. 75 Plätze), eine Flüchtlingsunterkunft (rd. zusätzliche 300 Wohneinheiten), Gesundheit, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie lokales Gewerbe geprägt werden. Für den südlichen Bereich ist hingegen eine Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Rund um einen Quartiersplatz Süd ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung aus Büros, Bildung, Handwerk, Coworking, Gastronomie und ein Hotel vorgesehen (insgesamt 90.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, rd. 6.000 bis 7.000 Arbeitnehmer werden zukünftig am Standortbereich arbeiten). Ein verbindendes städtebauliches Element zwischen den beiden Lagen im Stadtquartier soll ein Anger bilden.

Als Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Bereich ist gemäß aktuellen Planungen die Schaffung eines vollumfänglichen Nahversorgungsangebotes vorgesehen, im Einzelnen soll dieses

- einen Supermarkt (rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- einen Biomarkt (ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- einen Drogeriemarkt (ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- eine Apotheke (ca. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- sowie weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- oder Speisewirtschaften / Dienstleistungen (noch nicht näher projektiert)

Als Gesamtverkaufsfläche ist somit im Plangebiet aktuell die Schaffung von insgesamt 2.910 m<sup>2</sup> vorgesehen.<sup>1</sup> Unmittelbar an die geplanten Einzelhandelsnutzungen angrenzend befindet sich außerdem ein Lebensmitteldiscounter Aldi (760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, geplant ist eine perspektivische Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup>) sowie ein Getränkemarkt Hoffmann (770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Dem Getränkemarkt soll im Rahmen einer Überplanung des Standortes ein Erweiterungsspielraum auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung soll perspektivisch über die Röblingstraße (nördlicher Bereich) sowie die Attilastraße erfolgen. In dem Zusammenhang ist auch eine neue Nord-Süd-Verbindung von dem Prellerweg im Norden bis zum S-Bahnhof Attilastraße vorgesehen.<sup>2</sup> Weite Teile des Plangebietes sollen dabei überwiegend autofrei gestaltet werden. Für den ruhenden Verkehr ist eine unterirdische Quar-

---

<sup>1</sup> Ohne weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- oder Speisewirtschaften/Dienstleistungen

<sup>2</sup> ATTI/collingnonarchitektur (2021): Präsentation Stadtentwicklungsausschuss Tempelhof-Schöneberg „Stadtquartier Marienhöfe“ vom 14.04.2021

tierstiefgarage vorgesehen, die neben PKW-Parkplätzen auch zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (auch E-Bikes und Lastenräder) bieten wird. Darüber hinaus sind zahlreiche oberirdische Fahrradabstellplätze geplant.

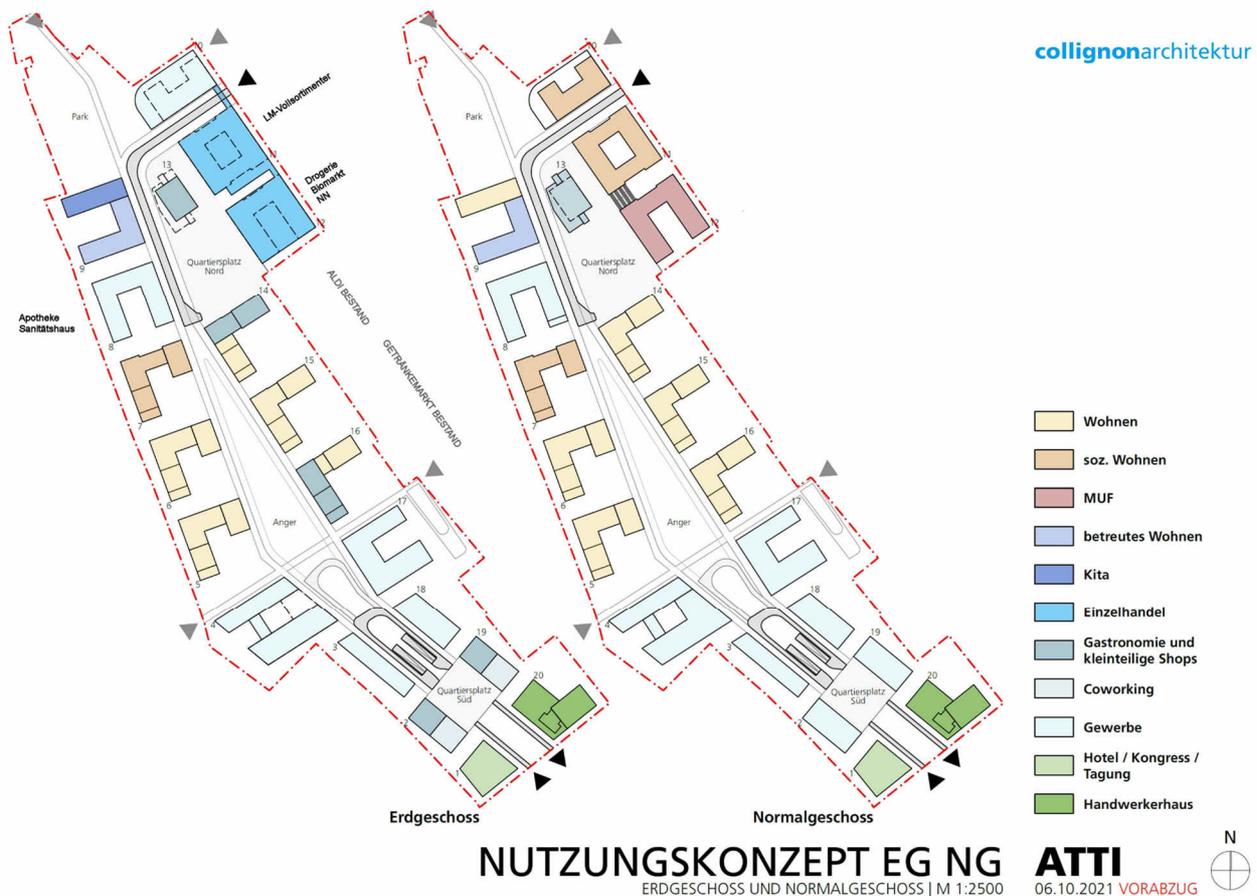


Abbildung 4: Stadtquartier Marienhöfe – geplante Nutzungen  
Quelle: ATTI/collignonarchitektur 2021.

## 2.2 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERLIN

Der Berliner Flächennutzungsplan (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 16. September 2021 (ABl. S. 3677)), enthält neben den regulären Flächennutzungen unter anderem auch Festsetzungen zu Bereichen, in denen Einzelhandelskonzentrationen bestehen. Hier werden „durch Einzelhandelskonzentrationen [...] Zentrumsbereiche sowie die Haupt- und Stadtteilzentren generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung, die Ortsteilzentren in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a) und d) BauGB). Ortsteilzentren innerhalb des S-Bahn Rings sind nicht gesondert mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellt, da sie in der Innenstadt Bestandteil der hier kennzeichnenden Nutzungsmischung sind.“<sup>3</sup>

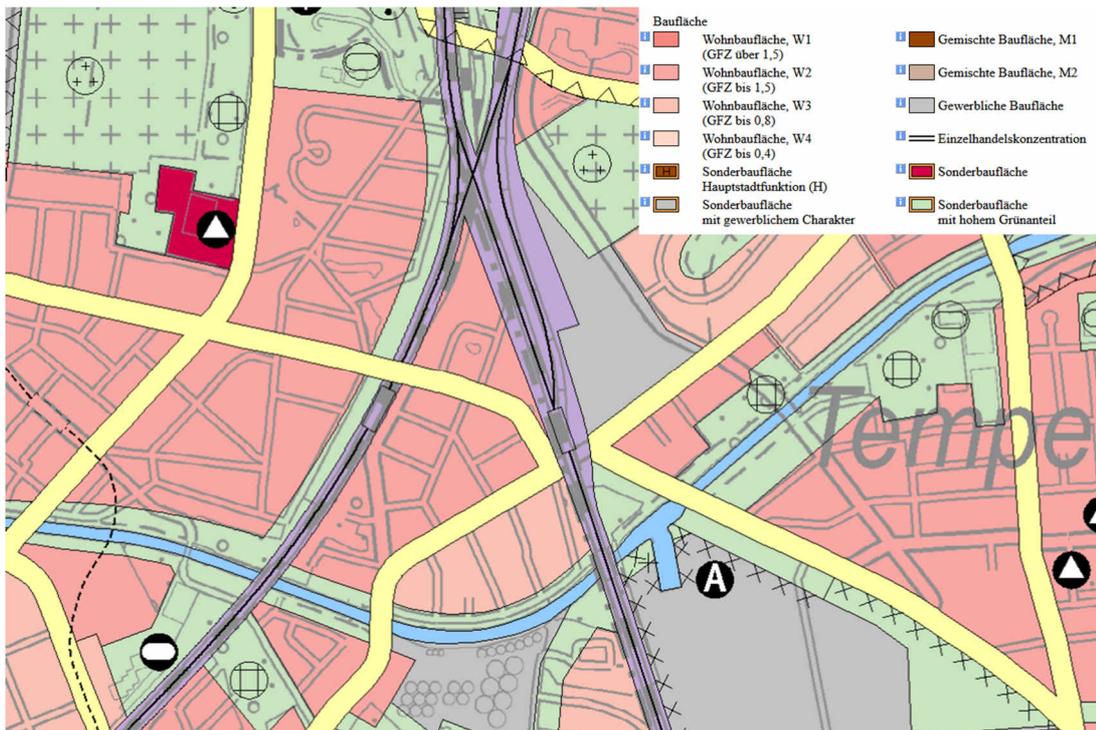
Der Bereich des künftigen neuen Stadtquartiers „Marienhöfe“ wird im Berliner Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist entlang der Röblingstraße darüber hinaus eine

<sup>3</sup> Quelle: Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20. Juli 2021, ABl. Nr. 40, 16. September 2021, Seite 3677.

Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn eine Bahnfläche ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans überwiegend nicht entwickelbar.

Im Rahmen der Realisierung des neuen Stadtquartiers ist im nördlichen Bereich die Schaffung eines urbanen Gebietes sowie einer Sonderbaufläche vorgesehen, entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Eine Ausweisung einer Einzelhandelskonzentration ist nicht erforderlich, da in Hinblick auf die Nachfragepotenziale, die städtebaulichen Strukturen und die projektierten Verkaufsflächen lediglich eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsgebietes auf der Ebene eines Nahversorgungszentrums prüfungsrelevant ist.



**Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan Berlin**

Quelle: FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 16. September 2021 (ABl. S. 3677).

# 3

## Untersuchung und Bewertung der Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Marienhöfe

### 3.1 ANGEBOTSANALYSE

Der Standort des geplanten neuen Stadtquartiers liegt am Rande der Bezirksregion Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und grenzt unmittelbar an die Bezirksregion A des Nachbarbezirks Steglitz-Zehlendorf.

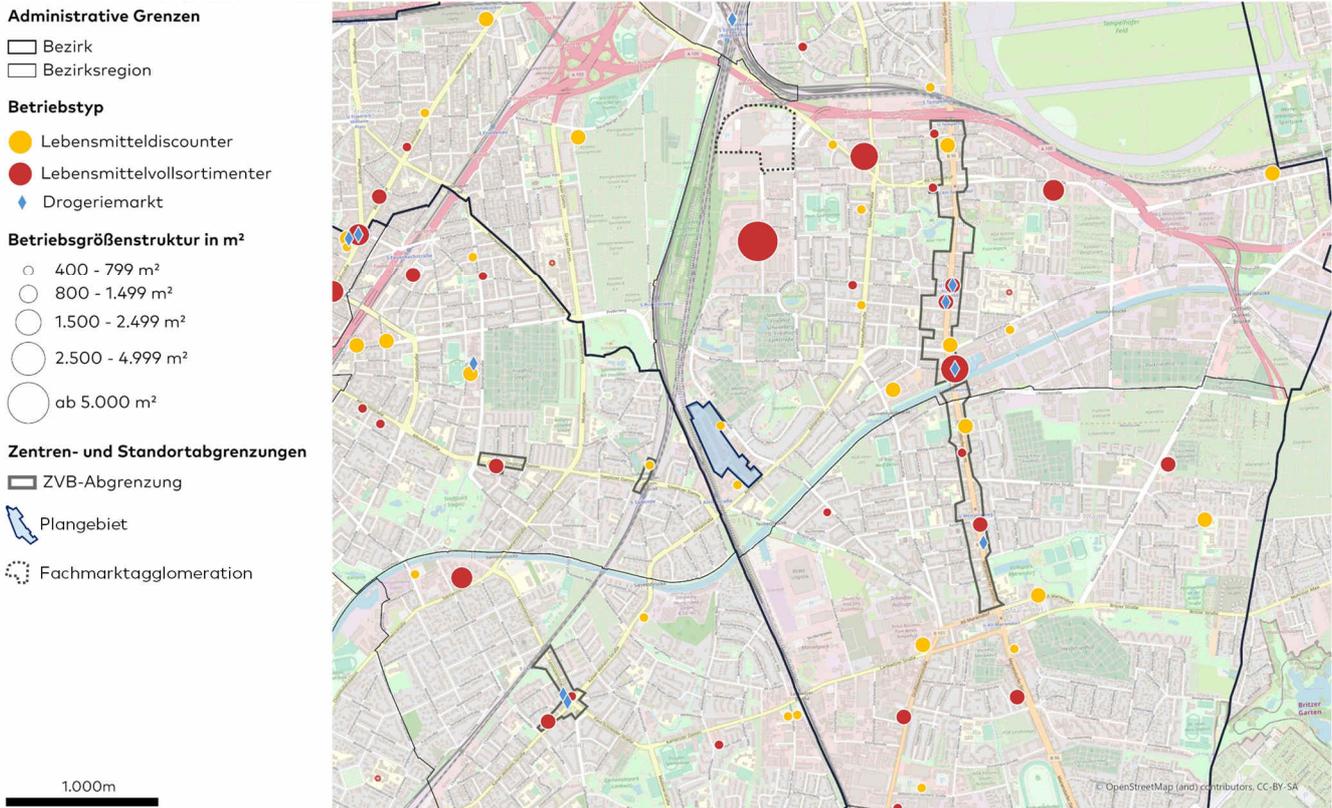
Im Umfeld des geplanten Stadtquartiers „Marienhöfe“ finden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche (vgl. nachfolgende Abbildung, Entfernung gemessen in Luftlinie):

- Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm in rd. 1,8 km nordöstlicher Entfernung
- Ortsteilzentrum Mariendorf in rd. 1,6 km östlicher Entfernung
- OTZ Leonorenstraße in rd. 1,9 km südlicher Entfernung
- NVZ Südende in rd. 0,5 km süd-westlicher Entfernung
- NVZ Steglitzer Damm in rd. 2,2 km südlicher Entfernung

Innerhalb der Bezirksregion Tempelhof ist zudem das Nahversorgungszentrum Platz der Luftbrücke verortet, aufgrund der Entfernung von rd. 4,2 km sowie der Trennwirkung der A 100 sind mit diesem keine Wechselwirkungen zu den geplanten Einzelhandelsstrukturen im Plangebiet zu erwarten.

In rd. 1,9 km nördlicher Entfernung des Plangebietes ist zudem die Fachmarkttagglomeration Aloinstraße verortet (u. a. Ikea, Rooms, Multipolster und dan-bo Dänisches Möbelhaus). Des Weiteren stellt der zwischen dem Plangebiet und der Fachmarkttagglomeration Aloinstraße gelegene Kaufland-Standort an der Bessemerstraße einen strukturprägenden Einzelhandelsstandort dar (vgl. nachfolgende Abbildung).

Weitere Lebensmittelmärkte sind im Umfeld des Plangebietes in Streulage verortet (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 6:** Lage des geplanten neuen Stadtquartiers „Marienhöfe“ sowie nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche  
 Quelle: Stadt + Handel, Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

### 3.2 NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DER BEZIRKSREGION TEMPELHOF

Die Bezirksregion Tempelhof weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 36.320 m<sup>24</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 4.600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie<sup>5</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,59 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,07 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Bezirksregion im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Berliner Durchschnitt von rd. 0,35 m<sup>2</sup> je Einwohner bzw. rd. 0,05 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich der Drogeriewaren<sup>6</sup>. Die vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung ist im Wesentlichen zum einen auf die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, die Versorgungsfunktionen auch für weitere Bezirksregionen übernehmen, sowie zum anderen auf zwei Kaufland-Standorte zurückzuführen.

Insgesamt sind in der Bezirksregion Tempelhof 27 strukturprägende Lebensmittelmärkte<sup>7</sup> (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Auf diese entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von 34.500 m<sup>2</sup>. Der Betriebstypenmix ist als diversifiziert zu bewerten. So sind in dieser insgesamt ein SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, zwei große Super-

<sup>4</sup> Quelle der Verkaufsflächenangaben im Folgenden: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021, Korrektur für Getränkemarkt Hoffmann, Röblingstraße aufgrund einer Erweiterung auf die Verkaufsfläche des ehemaligen Zoofachmarkt Fressnapf.  
<sup>5</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.  
<sup>6</sup> Quelle: Auskunft Senatsverwaltung Berlin.  
<sup>7</sup> Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter, Biomärkte.

märkte, neun Supermärkte, ein Biomarkt sowie 14 Lebensmitteldiscounter verortet. Hinsichtlich der lagebezogenen Verkaufsflächenverteilung befinden sich 31 % im Stadtteilzentrum Tempelhof, 2 % im Nahversorgungszentrum Platz der Luftbrücke, 43 % in städtebaulich integrierter Lage sowie ein vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil von rd. 24 % in nicht integrierter Lage. Dieser erhöhte Anteil der nicht integrierten Lage ist v. a. auf den Kaufland-Verbrauchermarkt in der Bessemerstraße zurückzuführen.

Als strukturprägende Anbieter der Warengruppe Drogeriewaren sind in der Bezirksregion insgesamt vier Drogeriefachmärkte vorhanden, wovon sich drei im Stadtteilzentrum Tempelhof sowie einer im Nahversorgungszentrum Platz der Luftbrücke befinden.

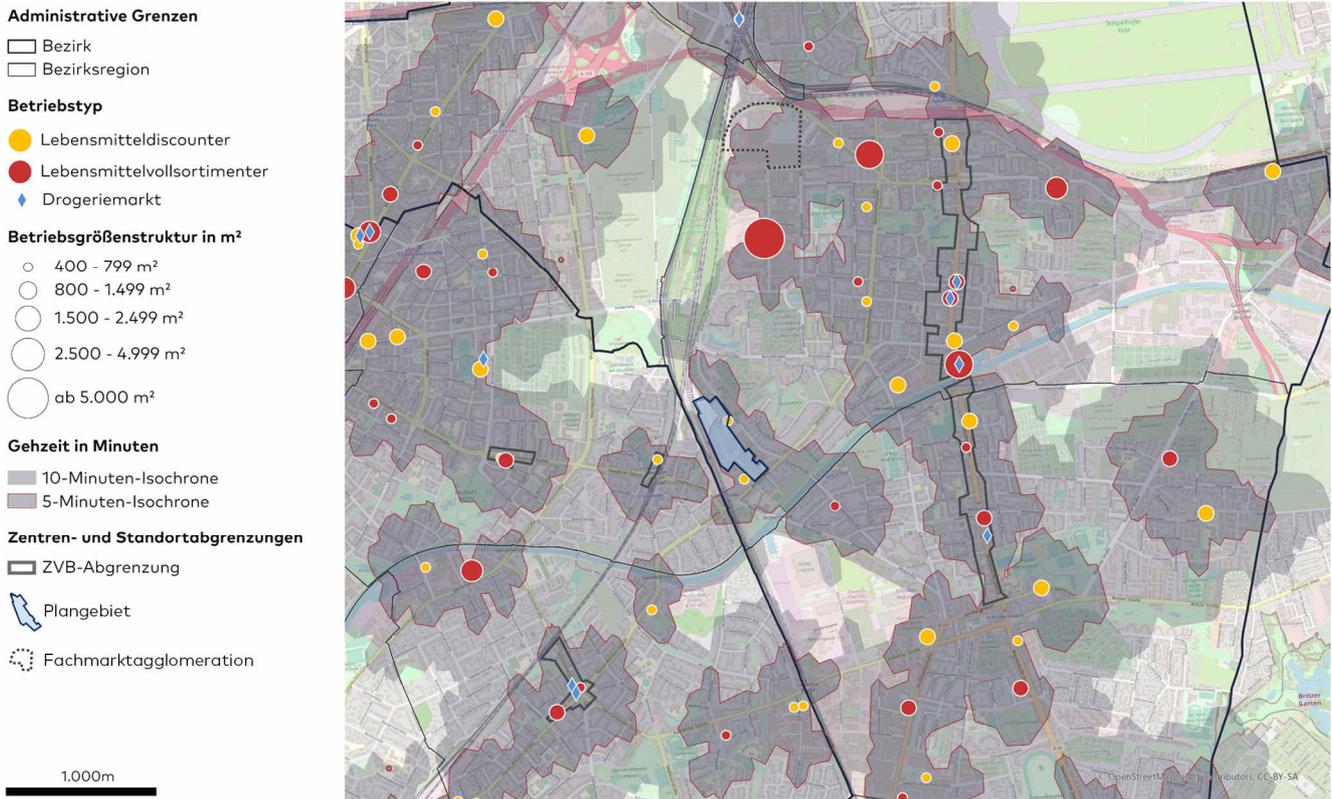
Zur räumlichen Analyse der Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage des Planstandortes zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf werden sowohl die angrenzenden Bereiche im Bezirk Tempelhof-Schöneberg als auch im Bezirk Steglitz-Zehlendorf dargestellt.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von 5 min als Qualitätskriterium für die fußläufige, wohnungsnah Versorgung angenommen<sup>8</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. fünf Gehminuten, sondern auch für zehn Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 7). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Abbildung 7 gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Umfeld des Plangebietes.

---

<sup>8</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.



**Abbildung 7: Nahversorgungssituation in Umfeld des Plangebietes**

Quelle: Datengrundlage: Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021. Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Dabei ist zu erkennen, dass in weiten Teilen des Untersuchungsraums eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes innerhalb von zehn Minuten gewährleistet ist. Eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes innerhalb von fünf Minuten ist hingegen in einigen Wohnsiedlungsbereichen im Umfeld des Plangebietes (Teile der Planungsregionen Marienhöhe, Lindenhofsiedlung, Manteuffelstraße, Rathausstraße, Südende und Münsterdamm) nicht gegeben. Da bereits mit dem Aldi sowie dem Netto Lebensmitteldiscounter nahe des Vorhabenstandortes strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet ist, ist bei einer Realisierung weiterer Lebensmittelmärkte im Plangebiet nicht von einer signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auszugehen.

Auffällig ist jedoch, dass im direkten Umfeld des Plangebietes die Lebensmittelmärkte nahezu ausschließlich dem Betriebstypus Lebensmitteldiscounter zuzuordnen sind, lediglich im Südosten (Gersdorfstraße) ist ein kleiner Nahkauf-Supermarkt (rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) verortet. Der nördlich gelegene großformatige Anbieter Kaufland-Verbrauchermarkt befindet sich an einem nicht integrierten Standort und übernimmt somit nur stark eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen.

In den Planungsregionen Marienhöhe, Lindenhofsiedlung und Südende ist aktuell kein strukturprägender Drogeriefachmarkt verortet. Die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe der Drogeriewaren würde sich mit einer Realisierung des projektierten Drogeriefachmarktes somit deutlich verbessern.

Insgesamt würde mit der Realisierung der projektierten Planvorhaben im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel eine deutliche qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht werden.<sup>9</sup> In der Warengruppe der Drogeriewaren würde zudem eine signifikante Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation erreicht werden können.

### **3.3 NACHFRAGEANALYSE**

Zur Untersuchung und Bewertung der Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird im Folgenden die örtliche Nachfragesituation analysiert. Hierzu wird zunächst ein potenzielles Versorgungsgebiet für einen möglichen zentralen Versorgungsbereich im Bereich des Plangebiets bestimmt und die nachfragerrelevanten Kenndaten dargestellt. Bei der Analyse der Nachfragedaten werden sowohl die bestehenden Kaufkraftpotenziale als auch perspektivische Kaufkraftpotenziale (bspw. durch die Realisierung von Wohneinheiten am Planstandort) berücksichtigt.

#### **3.3.1 Abgrenzung des Versorgungsgebiet für einen potenziellen zentralen Versorgungsbereich im Plangebiet**

Das potenzielle Versorgungsgebiet eines zentralen Versorgungsbereiches am Planstandort wird anhand folgender Parameter abgegrenzt:

- Zeit-Wege-Distanzen
- Städtebauliche Barrieren
- Wettbewerbssituation und potenzielle Attraktivität der standörtlichen Einzelhandelsvorhaben
- Attraktivität der weiteren zentralen Versorgungsgebiete im Standortumfeld

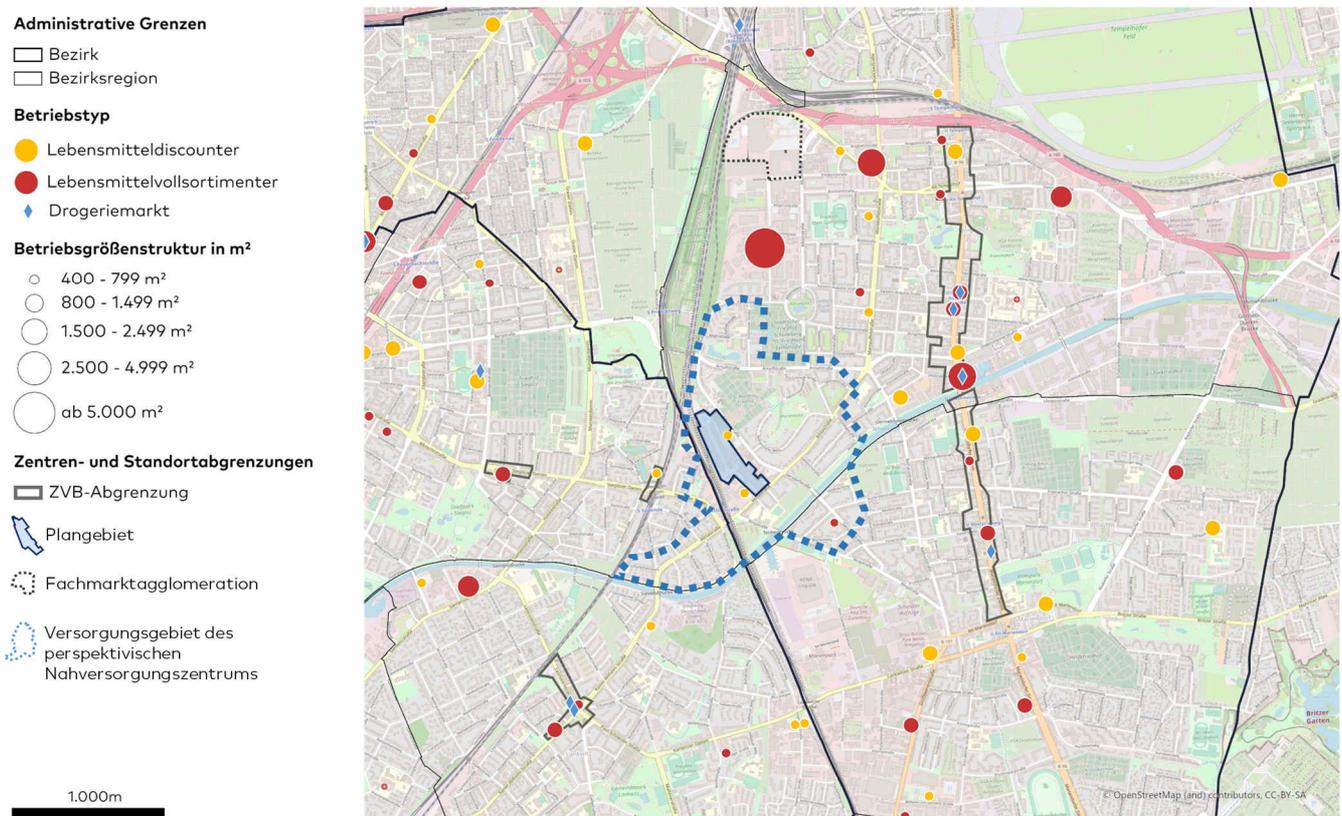
Im Zusammenspiel der einzelnen Parameter ergibt sich somit folgende Abgrenzung des potenziellen Versorgungsgebietes:

Im Nordwesten wird das Versorgungsgebiet durch den Verlauf der Bahntrasse klar abgegrenzt, weiter verläuft die Abgrenzung im Norden entlang der südlichen Wohnbebauung der Eythstraße und wird durch den Städtischen Friedhof begrenzt. Obschon in diesem Bereich nahe des Kaufland Verbrauchermarkts verortet ist, werden sich aufgrund der Attraktivität des geplanten breiten Betriebstypenmixes (vollumfängliches Nahversorgungsangebot) nennenswerte Kaufkraftflüsse aus diesem Bereich an den Planstandort ergeben. In östlicher Richtung wird das Versorgungsgebiet insbesondere durch Zeit-Wege-Distanzen zum Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, durch die Wettbewerbssituation und die potenzielle Attraktivität des geplanten Standortes begrenzt. Im Einzelnen verläuft die Abgrenzung entlang des Städtischen Friedhofs, der Bebauung der Arnulfstraße, der Attilastraße und umfasst überwiegend wohngenutzte Teilbereiche östlich des Teltowkanals. Im weiteren Verlauf erfährt das Versorgungsgebiet nach Süden hin durch den Teltowkanal seinen Abschluss. Nach Südwesten ist das Versorgungsgebiet durch das Einzugsgebiet des nahegelegene Nahversorgungszentrums

---

<sup>9</sup> Mögliche vorhabenbezogene, negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung sind separat in einer qualifizierten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Südende begrenzt und verläuft entlang der Bebauungen der Kelchstraße, Steglitzer Damm, Biberacher Weg, Ellwanger Straße, Hünefeldzeile sowie dem Schöne-mannweg (vgl. nachfolgende Abbildung). In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrums Südende im Wesentlichen durch einen kleinflächigen Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie um einen südlich des Steglitzer Damms verorteten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägt sind (Bäcker, Friseur, Küchenstudio). Die Gesamtverkaufsfläche umfasst lediglich insgesamt rd. 900 m<sup>2</sup>, so dass die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität des Zentrums aus Kundensicht eingeschränkt sind. Entwicklungsflächen für die Ansiedlung von weiteren strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben sind am Standort nicht erkennbar, so dass auch eine perspektivische Aufwertung des Angebotes am Nahversorgungszentrum Südende nur eingeschränkt möglich ist.



**Abbildung 8: Potenzielles Versorgungsgebiet eines zentralen Versorgungsbereiches am Planstandort**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 3.3.2 Nachfragepotenzial im Versorgungsgebiet eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches im neuen Stadtquartier Marienhöfe

Insgesamt umfasst das potenzielle Versorgungsgebiet eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches aktuell 9.618 Einwohner.<sup>10</sup>

Im Rahmen der geplanten Entwicklung des neuen Stadtquartiers werden zusätzlich ca. 500 weitere Wohneinheiten entstehen, was einem Zuwachs von ca. 1.000

<sup>10</sup> Melderechtlich registrierte Einwohner (Hauptwohnung), Stand 31.12.2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Einwohnerzahlen liegen auf der Ebene von Baublöcken vor, Einwohner von nur teilweise im Versorgungsgebiet befindlichen Baublöcken wurden anteilig abgeschätzt.

Einwohnern entspricht. Des Weiteren werden am Planstandort rd. 300 Wohneinheiten für Flüchtlinge entstehen (MUF), diese werden jedoch aufgrund der eingeschränkten zur Verfügung stehenden Kaufkraft pro Kopf nicht in die Darstellung der Nachfragesituation einbezogen.

Im weiteren Versorgungsgebiet ist gemäß Einwohnerprognose nur mit einem geringen Bevölkerungswachstum bis 2025 zu rechnen (rd. +0,7 %) <sup>11</sup>, so dass insgesamt für das Versorgungsgebiet eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches im geplanten Stadtquartier bis 2025 ein Einwohnerpotenzial von 10.688 Einwohnern prognostiziert wird.

**Tabelle 1: Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches im Stadtquartier „Marienhöfe“**

Bereich	Einwohner
Einwohner im abgegrenzten Versorgungsgebiet (Bestand)	9.618
Perspektivische Einwohner im abgegrenzten Versorgungsgebiet (Einwohner-Prognose 2025)	9.688
Zusätzliche Einwohner durch Realisierung von Wohnbebauung im Stadtquartier „Marienhöfe“	1.000
<b>Perspektivische Einwohnerzahl im abgegrenzten Versorgungsgebiet</b>	<b>10.688</b>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Land Berlin (2018): Bevölkerungsentwicklung nach Prognoseräumen 2018 – 2030; ATTI/collignonarchitektur 2021.

Zur Abbildung der Kaufkraftpotenziale wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen. Die Kaufkraftpotenziale werden hierbei anhand von PLZ-genauen Kaufkraftzahlen abgeleitet. Da die strukturprägenden, einzelhandelsbezogenen Planungen sich im Wesentlichen auf die beiden Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beschränken, werden im Folgenden für beide Warengruppen die perspektivischen Kaufkraftpotenziale im potenziellen Versorgungsgebiet eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtquartier Marienhöfe dargestellt. Für beide Warengruppen wird bis 2025 eine Steigerung der Kaufkraft pro Einwohner um 3,2 % prognostiziert. <sup>12</sup>

<sup>11</sup> Land Berlin (2018): Bevölkerung nach Prognoseräumen 2018-2030.

<sup>12</sup> BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**Tabelle 2: Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches im Stadtquartier „Marienhöfe“**

Bereich	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Drogeriewaren in Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial im Versorgungsgebiet (Bestand)	9.618	24,2	4,1
Kaufkraftpotenzial im Versorgungsgebiet (ohne neues Stadtquartier, Prognose 2025)	9.688	25,1	4,3
Zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch Realisierung der geplanten Wohneinheiten (Prognose 2025)	1.000	2,6	0,4
<b>Perspektivisches Kaufkraftpotenzial* 2025 im Bereich des Versorgungsgebietes eines zentralen Versorgungsbereiches im geplanten Stadtquartier</b>	<b>10.688</b>	<b>27,7</b>	<b>4,7</b>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Land Berlin (2018): Bevölkerungsentwicklung nach Prognoseräumen 2018 – 2030; ATTI/collignonarchitektur 2021. \*Abweichende Summen sind rundungsbedingt begründet. Drogeriewaren inkl. Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel, Parfümerie, Kosmetik.

Eine vollumfängliche Bindung der oben genannten Kaufkraftpotenziale im Versorgungsgebiet durch einen zentralen Versorgungsbereich im Stadtquartier Marienhöfe ist als unrealistisch anzusehen, da ein Teil der Kaufkraft u. a. in die weiteren, teilweise höherrangigen Zentren (bspw. ZBK, HZ, STZ, OTZ), in die sonstigen Lebensmittelmärkte im Versorgungsgebiet bzw. in den angrenzenden Bereichen sowie in den Online-Handel abfließen wird. Im Rahmen der Potenzialberechnung (Kap. 4.2) wird von einer realistischen Kaufkraftbindungsquote im abgegrenzten Versorgungsgebiet von rd. 60 bis 65 % für Nahrungs- und Genussmittel<sup>13</sup> sowie in der Warengruppe der Drogeriewaren von 70 bis 75 % ausgegangen. Die höheren Kaufkraftbindungsquoten im Sortiment Drogeriewaren sind in der gering ausgeprägten Konkurrenzsituation im Bereich Drogeriefachmärkte begründet.<sup>14</sup>

Das perspektivische Kaufkraftpotenzial zur Ermittlung von tragfähigen Strukturen im Stadtquartier beträgt somit im Segment der Nahrungs- und Genussmittel rd. 16,6 bis 18,0 Mio. Euro (vgl. nachfolgende Tabelle). In der Warengruppe der Drogeriewaren beträgt das Kaufkraftpotenzial 3,3 bis 3,5 Mio. Euro.

<sup>13</sup> Inkl. Bestandsmärkte Aldi und Getränke Hoffmann an der Röblingstraße

<sup>14</sup> In Bezug auf die Höhe angemessener Abschöpfungsquoten für das Nahversorgungszentrum Marienhöfe besteht ein Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. AV Zentren und Einzelhandel 5.7 (2).

**Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale für ein Zentrum im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“**

Bereich	Moderate Variante [Mio. €]	Optimistische Variante [Mio. €]
Perspektivisch verfügbares Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)	16,6	18,0
Perspektivisch verfügbare Kaufkraft (Drogeriewaren)	3,3	3,5

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

### 3.4 ZUSAMMENFASSENDE STANDORTBEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS

#### Kaufkraftpotenzial im Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet eines möglichen zukünftigen Nahversorgungszentrums umfasst perspektivisch im Jahr 2025 eine Wohnbevölkerung von ca. 10.688 Einwohnern und ein Kaufkraftpotenzial von rd. 27,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 4,7 Mio. Euro in der Warengruppe der Drogeriewaren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der Entwicklung der projektierten Planvorhaben keine vollumfängliche Bindung der entsprechenden Kaufkraft im Versorgungsgebiet realistisch ist, da auch perspektivisch ein Teil des Kaufkraftpotenzials in (teilweise) höherrangige Zentren, Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (bspw. den städtebaulich nicht integrierten Kauflandstandort) oder bspw. in den Online-Handel abfließen wird. Für ein potenzielles Nahversorgungszentrum kann deshalb in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine realistische Kaufkraftabschöpfung von 60 bis 65 % angesetzt werden, in der Warengruppe Drogeriewaren beträgt diese 70 bis 75 %. Das daraus resultierende Kaufkraftpotenzial von 16,6 bis 18,0 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 3,3 bis 3,5 Mio. Euro in der Warengruppe der Drogeriewaren ist dabei ausreichend für die Etablierung eines Nahversorgungszentrums.

#### Möglichkeit zur (Quartiers-) Versorgung von Siedlungsbereichen, die bislang über keine adäquate Versorgung verfügen

Im Versorgungsgebiet eines potenziellen Nahversorgungszentrums im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes innerhalb von zehn Minuten flächendeckend gegeben. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen aktuell solitäre Lebensmittelmärkte im direkten Umfeld des Plangebietes (bspw. Netto Attilastraße, Aldi Röblingstraße) sowie Lebensmittelmärkte, die an das Versorgungsgebiet angrenzen. Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation sind jedoch innerhalb des Versorgungsgebietes Defizite zu konstatieren, so ist dort neben den genannten Lebensmitteldiscountern lediglich ein Nahkauf-Supermarkt (Gersdorfstraße) mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> verortet. Außerhalb des Versorgungsgebietes grenzen ein REWE Supermarkt (Kaiserin-Augusta-Straße, fußläufige Entfernung vom Plangebiet 1,9 km) mit 490 m<sup>2</sup> sowie ein Kaufland Verbrauchermarkt (Bessemmerstraße, fußläufige Entfernung zum Plangebiet 1,7 km) mit

7.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an das Versorgungsgebiet an. Der Kaufland Verbrauchermarkt ist in dem Zusammenhang bereits im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 als städtebaulich nicht integriert klassifiziert, so dass dieser konzeptionell keine Versorgungsfunktionen für das Plangebiet übernimmt. Im Bereich der Drogeriewaren ist im Versorgungsgebiet bislang kein Drogeriefachmarkt vorhanden. Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte befinden sich in den höher-rangigen zentralen Versorgungsbereichen und sind vom Planstandort fußläufig nicht mehr erreichbar. Somit würde ein entsprechendes Angebot in einem möglichen Nahversorgungszentrum im geplanten Stadtquartier eine Versorgungslücke im Versorgungsgebiet schließen.

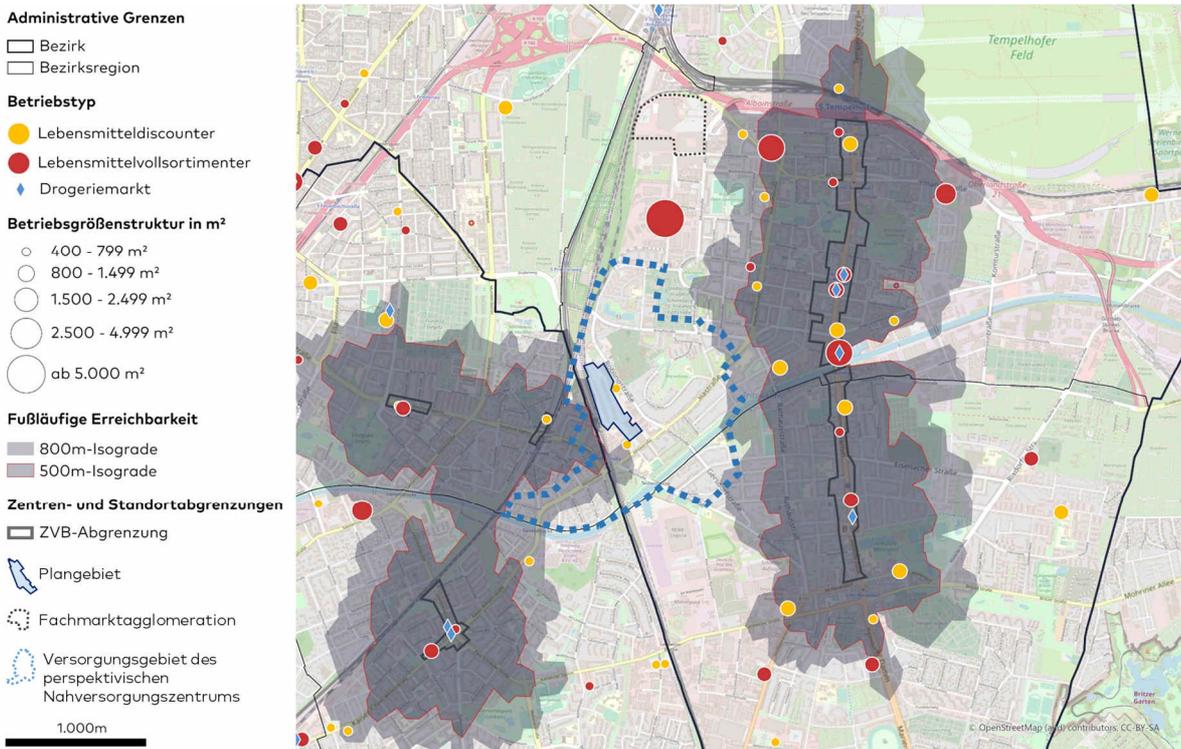
### **Anbindung an das ÖPNV-Netz, MIV, Rad- und Wegenetz**

Der Planstandort ist durch seinen S-Bahnanschluss (Attilastraße) sowie durch den Anschluss an das Busverkehrsnetz (Haltestelle Attilastraße, Friedhof Röblingstraße) leistungsfähig an den ÖPNV angebunden und somit auch für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sehr gut erreichbar. Auch die MIV-Anbindung an die Attilastraße ist als leistungsfähig einzustufen. Das Rad- und Wegenetz soll im Rahmen der Realisierung des neuen Stadtquartiers weiter ausgebaut werden, im Vordergrund steht hierbei die Schaffung einer Nord-Süd-Achse von der Prellerweg zum S-Bahnhaltepunkt Attilastraße.

Das Quartier insgesamt soll in weiten Teilen als autofreies Quartier geplant werden, entsprechend sind Stellplätze sowohl für den MIV als auch für Fahrräder (auch Lastenräder und E-Bikes) in einer unterirdischen Garage vorgesehen. Darüber hinaus sind zahlreiche oberirdische Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung ist somit für ein mögliches Nahversorgungszentrum als leistungsfähig einzustufen.

### **Entfernung zu nächstgelegenen Zentren**

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich überwiegend in einer Entfernung von mehr als einem Kilometer Luftlinie sind somit fußläufig vom Planstandort nur bedingt erreichbar. In Hinblick auf das abgegrenzte Versorgungsgebiet eines potenziellen Nahversorgungszentrums im Plangebiet sind keine Überschneidungen mit 500 m Isodistanzen der zentralen Versorgungsgebiete im Bezirk Tempelhof-Schöneberg feststellbar (vgl. nachfolgende Abbildung). Zwischen dem Versorgungsgebiet und den 800 m Isodistanzen der zentralen Versorgungsbereiche sind im Gebiet des Bezirks nur marginale Überschneidungen vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 9: Zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie deren fußläufige Erreichbarkeit gem. bezirklichem EHK 2015**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einzelhandels-Bestandsdaten Berlin 2021. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf sind marginale Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet (500 m Isodistanz) des Nahversorgungszentrums Südende vorhanden, im Bereich der Attilastraße sind Überschneidungen zwischen dem Versorgungsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums sowie der 800 m Isodistanz des Nahversorgungszentrums Südende festzustellen. In dem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass die Versorgungsstrukturen des Nahversorgungszentrums Südende überwiegend durch einen einzelnen Lebensmitteldiscounter geprägt sind, eine vollumfängliche Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in dem wenig leistungsfähigen Nahversorgungszentrum nicht möglich und kann aufgrund fehlender Potenzialflächen auch perspektivisch nicht entwickelt werden. Entsprechende Überschneidungen wurden im Rahmen der dargestellten Kaufkraftabschöpfungsquote für das potenzielle Nahversorgungszentrum im Versorgungsgebiet berücksichtigt.

### **Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren „zentrenbildenden“ Nutzungen im Standortumfeld**

Für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums und zur Bildung eines neuen Quartierszentrums für das Versorgungsgebiet ist neben den vorgenannten Kriterien auch die Möglichkeit zur Agglomerationsausbildung mit nicht primär gewerblichen bzw. frequenzorientierten Nutzungen von Bedeutung.

In der direkten Nachbarschaft zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Bereich des neuen Stadtquartiers sind weitere zentrenbildende Nutzungen geplant, die nicht primär gewerblich ausgerichtet sind. Hierzu zählen u. a. ein Seniorenzentrum, eine Kindertagesstätte sowie Gesundheitseinrichtungen. Zudem ist ein Quartiershaus als öffentliches Multifunktionsgebäude geplant, in dem Nut-

zungen wie ein Café, ein Restaurant, ein „Büchercafé“ oder eine kleine Kiez-Kinder-Bibliothek, ein Fitnessstudios sowie Büro- und Seminarräume verortet sein sollen. Außerdem ist eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 300 Wohneinheiten geplant. Im südlichen Bereich des neuen Stadtquartiers sind zudem Bildungseinrichtungen, ein Hotel, ein Coworking-Space, ein Handwerkshaus sowie Büronutzungen geplant, die zusätzlich zu einer Agglomerationswirkung beitragen. Die Möglichkeiten zur Ausbildung einer Agglomeration auch mit nicht primär gewerblich/frequenzorientierten Nutzungen sind somit am Standort im hinreichenden Maße gewährleistet, um im Bereich des Quartiersplatzes Nord des neuen Stadtquartiers ein Nahversorgungszentrum zu etablieren.

### Bestimmende marktseitige Aspekte

In Hinblick auf die marktseitigen Aspekte ist der Standortbereich durch

- das hohe Kaufkraftpotenzial im Versorgungsgebiet
- die gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV, den MIV sowie des Fahrradverkehrsnetzes
- die hohe Arbeitsplatzzentralität (6.000 bis 7.000 Arbeitnehmer werden perspektivisch im Stadtquartier arbeiten)
- die geplante marktadäquate Dimensionierung der Einzelhandelsnutzungen

als attraktiv zu bewerten.

Im Folgenden werden die einzelnen Kriterien zur Standortbewertung auf die Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ zusammengefasst. Die Ergebnisse der Prüfung werden in einer Ampelsystematik dargestellt.

Es zeigt sich zusammenfassend, dass die städtebaulichen, angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für eine funktionale Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums am Planstandort gegeben sind.

**Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung des geplanten Standortbewertung im Hinblick die funktionale Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums**

Rahmenbedingungen	Mögliches Nahversorgungszentrum im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ (perspektivische Situation)
Kaufkraftpotenzial im Versorgungsgebiet	● ● ●
Möglichkeit zur (Quartiers-) Versorgung von Siedlungsbereichen, die bislang über keine adäquate Versorgung verfügen	● ● ●
Anbindung an das ÖPNV-Netz, MIV, Rad- und Wegenetz	● ● ●
Entfernung zu nächstgelegenen Zentren	● ● ●
Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren „zentrenbildenden“ Nutzungen im Standortumfeld	● ● ●
Bestimmende marktseitige Aspekte	● ● ●

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel

# 4

## Definition eines künftigen Nahversorgungszentrums

Im Folgenden wird zunächst eine rechtliche Einordnung vorgenommen, in der geprüft wird, inwieweit am Vorhabenstandort eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums erfolgen kann. Im Anschluss erfolgt eine konzeptionelle Einordnung in den StEP Zentren 2030 sowie das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Sofern aus beiden Prüfungen ein positives Ergebnis resultiert, erfolgt in einem nächsten Schritt die Ableitung eines Entwicklungsrahmens für ein zukünftiges Nahversorgungszentrum.

### 4.1 PRÜFUNG, OB DER ZENTRENTYP EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS ALS STANDORTKATEGORIE AM VORHABENSTANDORT UMGESETZT WERDEN KANN

#### 4.1.1 Rechtliche Einordnung

Bei der Beurteilung, ob ein Standortbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es gemäß der aktuellen Rechtsprechung einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulichen und funktionalen relevanten Gegebenheiten. Entwicklungsoptionen können berücksichtigt werden.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>15</sup>

Ein zentraler Versorgungsbereich ist gemäß Rechtsprechung ein

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

Im Rahmen der Bestimmung, ob es sich bei einem Standortbereich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche geprüft:

<sup>15</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

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

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,

#### *Städtebauliche Integration*

Ein mögliches Nahversorgungszentrum im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ wäre im Norden des Standortbereiches am nördlichen Quartiersplatz verortet. Vorgesehen ist dort ein gemischtes Quartier mit einer breiten Funktionsmischung aus Arbeiten, Wohnen, sozialer Infrastruktur und Nahversorgung („Berliner Mischung“). Insgesamt sind im nördlichen Bereich des Plangebietes rd. 500 Wohneinheiten geplant, zusätzlich sollen rd. 300 Wohneinheiten in Form einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden. Unmittelbar östlich des nördlichen Gebietes des Plangebietes schließt zudem neben gewerblicher Bebauung und Einzelhandelsnutzungen weitere Wohnbebauung an.

**In der Gesamtbetrachtung ist somit der Standort für ein mögliches zukünftiges Nahversorgungszentrum als städtebauliche integriert zu werten.**

#### *Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes*

Insgesamt ist zum aktuellen Planungsstand im nördlichen Vorhabengebiet die Schaffung von 2.910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant (Neubaugebiet).<sup>16</sup> Die konkrete Aufteilung der Verkaufsflächen auf mögliche Betreiber und Einzelhandelsnutzungen ist bislang noch nicht vollumfänglich bekannt. Bereits vorgesehene Einzelhandelsnutzungen sind ein Vollsortimenter, ein Biomarkt, ein Drogeriefachmarkt, eine Apotheke sowie ggf. ein Sanitätshaus. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sollen in diesem Zusammenhang am östlichen Bereich des geplanten Quartiersplatz Nord verortet sein (vgl. Abbildung 4). Direkt südlich anschließend befinden bereits im status quo ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Getränkefachmarkt.

Das örtliche Einzelhandelsangebot ist somit aktuell und perspektivisch überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente fokussiert. Mit der Realisierung

---

<sup>16</sup> Ohne weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- oder Speisewirtschaften/Dienstleistungen

der Planvorhaben wird am Vorhabenstandort ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot mit einem breiten und attraktiven Betriebstypenmix vorhanden sein. Zentrenrelevante Sortimente sollen maximal in Fachgeschäften bzw. im Randsortiment angeboten werden. Die räumliche Dichte des perspektivischen Einzelhandelsbesatzes ist in dem Zusammenhang als hoch einzustufen. Durch die räumliche Anordnung des perspektivischen Einzelhandelsbesatzes rund um den Quartiersplatz Nord nehmen die strukturprägenden, größerflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Magnetfunktion für die kleinflächigen Fachgeschäfte wahr. Von den bestehenden Einzelhandelsangeboten entlang der Röblingstraße wird voraussichtlich keine Sichtbeziehung zu den kleinteiligen Einzelhandelsangeboten am Quartiersplatz Nord bestehen, sie sind im Bestand stärker auf den autokundenorientierten Kunden ausgerichtet und verfügen über großzügige Kundenparkplätze. Es ist jedoch zu erwarten, dass deren Kunden perspektivisch dort ihren PKW abstellen werden und für Kopplungseinkäufe zu Fuß zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen am Quartiersplatz Nord gehen werden.

**Insgesamt ist festzustellen, dass das perspektivische standörtliche Warenspektrum, die Branchenvielfalt, die räumliche Dichte und die Anordnung des Einzelhandels in Hinblick auf die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsgebiete ausreichend für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums sein werden.**

#### *Zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums*

Das potenzielle Versorgungsgebiet für ein mögliches Nahversorgungszentrum am Standortbereich wurde bereits im Kap. 3.3.1 hergeleitet, im abgegrenzten Versorgungsgebiet sind perspektivisch ca. 10.688 Einwohner wohnhaft. Es zeigt sich, dass die Versorgungsfunktion eines potenziellen Nahversorgungszentrums insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren deutlich über das geplante Stadtquartier und den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen wird.

**Die perspektivische Versorgungsfunktion des Standortbereiches ist somit hinreichend für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums.**

#### *Sonstige Aspekte*

Wie bereits in Kap. 3.4 dargestellt, ist im Bereich eines potenziellen Nahversorgungszentrums eine breite Funktionsmischung („Berliner Mischung“) aus Wohnen, Arbeiten, sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Neben dem Einzelhandelsangebot wird somit auch das perspektivische Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen) ausreichend sein, um den Standortbereich als Nahversorgungszentrum zu klassifizieren.

Die verkehrliche Anbindung an den MIV, den ÖPNV sowie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist als leistungsfähig einzustufen, auch mobil eingeschränkte Personen im Versorgungsgebiet können den Standortbereich gut erreichen.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum im Bereich des neuen Stadtquartiers Marienhöfe ist rund um den Quartiersplatz Nord verortet. Die geplante städtebauliche Gestaltung ist als attraktiv zu klassifizieren, so soll der Bereich rund um den Nordplatz z. T. autofrei bzw. mit Tempo 20 km/h für den MIV geplant werden. Neben zahlreichen Grünflächen sind zudem Spielflächen, Sitzbänke, eine Außen-gastronomie sowie ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die architektonische Gestaltung sowie die Gestaltung der Freiflächen sind als attraktiv einzustufen, so dass die Aufenthaltsqualität eines möglichen Nahversorgungszentrums im Bereich des nördlichen Quartiersplatzes als hoch eingestuft werden kann.



**Abbildung 10: Geplante Gestaltung des Quartiersplatzes Nord.**

Quelle: ATTI/collignonarchitektur 2021.

**Neben den Aspekten des Einzelhandels qualifizieren auch die perspektivische Art und Dichte der ergänzenden öffentlichen wie privaten Einrichtungen, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die städtebauliche Gestaltung den Standortbereich rund um den Quartiersplatz Nord im neu geplanten Stadtquartier „Marienhöfe“ als Nahversorgungszentrum.**

#### 4.1.2 Konzeptionelle Einordnung

Im Folgenden werden die aktuellen Planungen in den StEP Zentren 2030 sowie in das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 eingeordnet. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, inwieweit die geplanten Einzelhandelsstrukturen am Standortbereich den konzeptionellen Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche entsprechen.

##### StEP Zentren 2030

Der am 12. März 2019 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan 2030 (StEP Zentren)<sup>17</sup> ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Berlin, in dem die Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Berlin definiert werden. Er aktualisiert damit den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12. April 2011) und integriert hierbei in Kap. 3.3 das bislang separat beschlossene Fachmarktkonzept Berlin (Senatsbeschluss vom 05. November 2013), welches die Standort- und Steuerungsanforderungen für die Planung von Fachmarktstandorten beinhaltet.

<sup>17</sup> StEP Zentren 2030, Senatsbeschluss vom 12. März 2019, Abgeordnetenhaus-Drucksache 18/1780 vom 22.03.2019.

Der StEP Zentren 2030 ist als ein politisch beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Der Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze formulierende StEP Zentren 2030 ist als gesamtstädtisches (bzw. landesweites) Entwicklungskonzept auf bezirklicher Ebene durch entsprechende Konzepte (bspw. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) zu konkretisieren.

Zur gezielten Entwicklung, Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung anhand des gesamtstädtischen, hierarchisch gegliederten, polyzentrischen Zentrenkonzepts (Bestandteil des StEP Zentren 2030). Mittels diesem, auf eine funktionale Arbeitsteilung ausgerichteten Konzept, soll eine den örtlichen Gegebenheiten/Eigenarten entsprechende Entwicklung der Zentren sowie eine Förderung der Versorgungsfunktionen erfolgen.

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

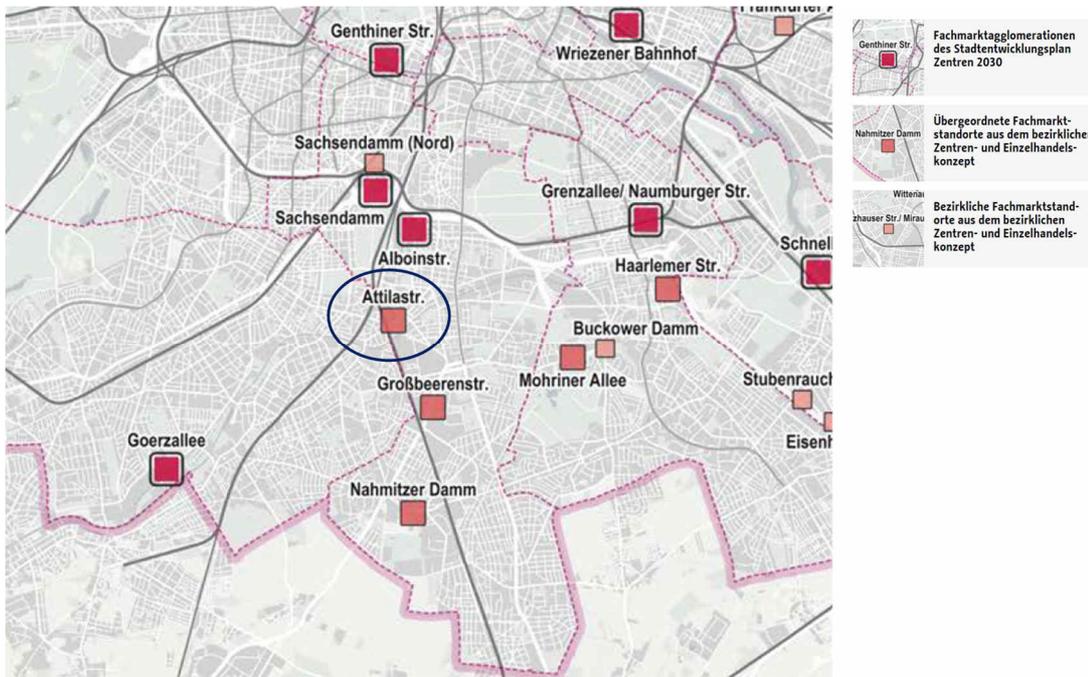
Im StEP Zentren 2030 werden für die einzelnen Zentrenkategorien und Fachmarktstandorte die Versorgungsfunktion sowie Orientierungswerte zur Verkaufsflächenausstattung dargestellt.

**Tabelle 5: Versorgungsfunktion und Orientierungswerte für die Zentren Typen und für übergeordnete Fachmarktstandorte gemäß StEP Zentren 2030**

Zentren Typ	Orientierungswerte zur Flächenausstattung	Versorgungsfunktion	Branchenmix Einzelhandel
Zentrumsbereichs- kern	ab ca. 100.000 m <sup>2</sup>	Berlin und Region, International	Vollständiger zentrenrele- vanter Branchenmix: Anteil Nahrungs- und Genussmit- tel < 15%, Anteil Bekleidung > 40%, hoher Filialistenan- teil, „Flagshipstores“, brei- tes Angebot an Luxusgü- tern
Hauptzentrum	ca. ab 50.000 – 100.000 m <sup>2</sup>	Bezirk und angrenzende Bereiche	Vollständiger zentrenrele- vanter Branchenmix: Anteil Nahrungs- und Genussmit- tel < 15%, Anteil Bekleidung > 40%, hoher Filialistenan- teil, , breites Angebot an Luxusgütern
Stadtteilzentrum	ca. ab 10.000 – 50.000 m <sup>2</sup>	Bezirk bzw. Teilbereiche	Umfassender zentrenrele- vanter Branchenmix, Anteil Nahrungs- und Genussmit- tel 20 – 30 %, Anteil Be- kleidung 20 – 30 %
Ortsteilzentrum	ca. ab 5.000 m <sup>2</sup> - 10.000 m <sup>2</sup>	Wohnsiedlungsbereich, Ortsteil	Überwiegend Nahversor- gung, Anteil Nahrungs- und Genussmittel 30 – 60 %, Bekleidung < 30 %
Nahversorgungs- zentrum	bis 5.000 m <sup>2</sup>	Wohnsiedlungsbereich, Quartier	Formen des groß- und kleinflächigen Einzelhan- dels, darunter großflächige Lebensmittelmärkte, klein- flächige Fachgeschäfte, deutlich nahversorgungs- orientiertes Angebot (60 % bis 90 % Nahrungs- und Genussmittel, unter 20 % Bekleidung)
Bezirkliche und über- geordnete Fach- marktstandorte	bis zu 8.000 m <sup>2</sup>	Bezirk, ggf. über Bezirks- grenze hinaus (Abstim- mung mit Senatsverwal- tung erforderlich)	Zentrenrelevante Sorti- mente einzelbetrieblich maximal 10 % der Gesamt- verkaufsfläche

Quelle: StEP Zentren 2030.

Im StEP Zentren ist im Plangebiet ein übergeordneter Fachmarktstandort darge-  
stellt (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 11: Ausweisung des Standortbereichs Atilastraße als übergeordneter Fachmarktstandort**  
 Quelle: StEP Zentren

Mit dem geplanten Rückbau des Hellweg Baumarkts und der Realisierung der projektierten Nutzungen stellt sich die aktuelle Darstellung des Standortbereichs als übergeordneter Fachmarktstandort als nicht mehr sachgerecht dar. Entsprechende Versorgungsfunktionen in den Baumarktsortimenten übernehmen der übergeordnete Fachmarktstandort Großbeerensstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Alboinstraße.

Die geplanten Einzelhandelsstrukturen im neuen Stadtquartier rund um den Quartiersplatz werden einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweisen. Lediglich der Versorgung des Gebietes dienender Läden könnten darüber hinaus über ein zentrenrelevantes Hauptsortiment verfügen, der Verkaufsflächenanteil der Nahrungs- und Genussmittel wird somit voraussichtlich deutlich über 60 % liegen.<sup>18</sup> Das Versorgungsgebiet des potenziellen Zentrums umfasst insbesondere das geplante Quartier „Marienhöfe“ sowie angrenzende Wohnsiedlungsbereiche. Die aktuell projektierte Verkaufsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 2.910 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des maximalen Verkaufsflächen-Orientierungswertes des StEP Zentren 2030 für Nahversorgungszentren.<sup>19</sup> Die direkt anschließenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße, die bei einer möglichen Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums mit einbezogen werden müssten, weisen aktuelle eine Verkaufsfläche von 760 bzw. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. In dem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der bestehende Aldi seine Verkaufsfläche perspektivisch auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> erweitern möchte. Dem ebenfalls an der Röblingstraße ansässigen

<sup>18</sup> Die bereits projektierten, strukturprägenden Betriebe werden auf ihrer Verkaufsfläche voraussichtlich insgesamt rd. 78 % Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 14 % Drogeriewaren anbieten.

<sup>19</sup> Ohne weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- oder Speisewirtschaften/Dienstleistungen

Getränkemarkt Hoffmann soll darüber hinaus im Rahmen eines Bebauungsplanvorhabens eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.<sup>20</sup>

**Das projektierte standörtliche Einzelhandelsangebot weist einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf. Die bereits projektierte Verkaufsfläche liegt hierbei knapp unterhalb des Orientierungswerts des StEP Zentren 2030 für Nahversorgungszentren. Um eine Kongruenz mit den Entwicklungszielstellungen des StEP Zentren 2030 zu gewährleisten, wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrum auf den Orientierungswert von max. 5.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung müssen in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden können. Dies ist im Rahmen einer separaten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.**

### Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015

Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die räumliche Abgrenzung des übergeordneten Fachmarktstandortes flächenscharf dargestellt. So sind Teilbereiche des Plangebietes sowie angrenzender Bereiche (Hellweg und Netto Markendiscouter) aufgrund der Versorgungsfunktion im Segment der Baumarktsortimente als übergeordneter Fachmarktstandort „Attilastraße“ ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 12: Abgrenzung des Übergeordneten Fachmarktstandorts Attilastraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin**

Quelle: Junker + Kruse (2015), Bezirkliches EHK Tempelhof-Schöneberg.

Der Standort wird als städtebaulich integriert mit einer guten MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit klassifiziert. Als Entwicklungsempfehlung werden die Sicherung der Angebotsstrukturen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, sowie

<sup>20</sup> Aktuell keine Erweiterung der Verkaufsfläche von Seiten des Betreibers vorgesehen.

keine weitere Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel formuliert. Die aktuellen Planungen zur Schaffung eines neuen Stadtquartiers waren zum Zeitpunkt der Konzeptionserstellung noch unbekannt.

Bei einer Realisierung der aktuellen Planungen zum Stadtquartier wird das Gebäude des ehemaligen, standortprägenden Baumarktes für den übergeordneten Fachmarktstandort Attilastraße zurückgebaut. Eine Ausweisung des Standortes als übergeordneter Fachmarktstandort stellt sich somit als perspektivisch nicht mehr sachgerecht dar, auch die Empfehlung zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel müsste auf die neuen Planungsziele aktualisiert werden. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen bereits im Bereich der Baumarktsortimente der übergeordnete Fachmarktstandort Großbeerenstraße sowie die Fachmarkt-agglomeration Alboinstraße.

Durch die Schaffung von Wohneinheiten im erheblichen Umfang und die Schaffung von Nahversorgungsstrukturen im neuen Stadtquartier ist im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der künftige konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich zu prüfen. Aufgrund der Ausrichtung des projektierten Einzelhandelsangebotes auf Nahversorgung ist hierbei die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums prüfungsrelevant.

Für die Ausweisung entsprechender Nahversorgungszentren werden im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kriterien definiert:

- Mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt
- Ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)
- Keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (500 m Isodistanzen) mit höherrangigen Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum  $> 0,5$
- Ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)

Eine Mindest-Verkaufsflächengröße für ein Nahversorgungszentrum wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht definiert, es erfolgt stattdessen ein Verweis auf den STEP Zentren (aktuell STEP Zentren 2030: Verkaufsflächen-Orientierungsrahmen für Nahversorgungszentren 5.000 m<sup>2</sup>).

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit die aufgeführten Kriterien für Nahversorgungszentren für das mögliche Nahversorgungszentrum perspektivisch erfüllt werden.

#### *Mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt*

Die Einzelhandelsstrukturen des möglichen Nahversorgungszentrums umfassen mit einem Vollsortimenter, einem Biomarkt sowie einem außerhalb des Plangebietes an der Röblingstraße verorteten Lebensmitteldiscounter Aldi insgesamt drei Lebensmittelmärkte. Das Kriterium wird somit vollumfänglich erfüllt.

#### *Ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)*

Im Bereich des potenziellen Nahversorgungszentrums sind neben den Einzelhandelsnutzungen auch weitere ergänzende Nutzungen geplant. Hierzu zählen u. a.

ein Kindergarten, ein Seniorenzentrum, gastronomische Angebote, Dienstleistungsangebote, medizinische Einrichtungen sowie ein Quartiershaus als öffentliches Multifunktionsgebäude. Das Kriterium wird somit perspektivisch erfüllt werden.

*Keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (500 m Isodistanzen) mit höherrangigen Zentren*

Die nächstgelegenen höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche sind in das Ortsteilzentrum Mariendorf in rd. 1,6 km östlicher Entfernung, das Stadtteilzentrum Tempelhof in rd. 1,8 km östlicher Entfernung sowie das Ortsteilzentrum Leonorenstraße, das in rd. 1,9 km südlicher Entfernung verortet ist. Da sämtliche höherrangige zentrale Versorgungsbereiche in einer Distanz von mehr als 1.000 Meter verortet sind, ist keine wesentliche Überschneidung der 500 m Isodistanzen zum potenziellen Nahversorgungszentrum zu erwarten (vgl. auch Abbildung 9).

*Zentralität in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum > 0,5*

Zur Prüfung dieses Kriteriums sind die möglichen standörtlichen Einzelhandelsumsätze in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des möglichen Nahversorgungszentrums gegenüberzustellen. Da für die projektierte Verkaufsfläche noch nicht vollumfänglich die Betreiber oder Betriebstypen bekannt sind, ist eine entsprechende Gegenüberstellung nur bedingt möglich. In der nachfolgenden Tabelle sind Verkaufsflächen und die modellhaft hergeleiteten Umsätze in der Warengruppe für die bereits bekannten Betreiber/Betriebstypen im potenziellen Nahversorgungszentrum hergeleitet.

**Tabelle 6: Standörtliche Verkaufsflächen und Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bereits bekannte Betreiber, modellhafte Herleitung)**

	Verkaufsfläche (NuG)	Flächenproduktivität [€/m <sup>2</sup> VKF]	Umsatz [Mio. €]
Vollsortimenter	1.280	4.380	5,6
Aldi-Markt	880	6.620	5,8
Biomarkt	585	7.000	4,1
Getränkemarkt	1.000	1.500	1,5
Drogeriefachmarkt	90	5.430	0,5
<b>Summe</b>	<b>3.835</b>		<b>17,5</b>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich, GMA Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Berlin-Tempelhof, Röblingstraße, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019/2020, BBE 2018/2019 und weiterer Fachliteratur, inkl. mögliche Aldi-Erweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF und grundsätzliche Möglichkeit der Erweiterung für den Getränke Hoffmann (aktuell nicht in Planung).

Bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 27,7 Mio. Euro und einem modellhaft hergeleiteten Umsatz von 17,5 Mio. € der in Tabelle 6 dargestellten Betriebe im Sorti-

ment Nahrungs- und Genussmittel würde die Zentralität des möglichen Nahversorgungszentrums rd. 0,63 und damit oberhalb des Schwellenwertes liegen. Das Kriterium ist somit vollumfänglich erfüllt.

*Ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)*

Wie bereits im Kap. 4.1.1 dargelegt, wird das potenzielle Nahversorgungszentrum im Bereich des Plangebietes eine vergleichsweise hohe städtebauliche Qualität und eine ablesbare städtebauliche Einheit aufweisen. Anders verhält es sich mit den Angebotsstrukturen entlang der Röblingstraße (Aldi, Getränke Hoffmann), diese sind eingeschossig (im Bereich des Nordplatzes ist eine V bis VIII-geschossige Bebauung geplant), eher funktional gestaltet und weisen einen vergleichsweise großen PKW-Parkplatz auf. Eine direkte Sichtbeziehung zum nördlichen Quartiersplatz wird voraussichtlich nicht bestehen. Im Rahmen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters soll in diesem Zusammenhang eine Verbesserung der Wegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz und dem Lebensmitteldiscounter hergestellt werden. Perspektivisch sollte eine deutliche städtebauliche Aufwertung im Bereich der Bestandsmärkte erfolgen (bspw. multifunktionale Nutzung, mehrgeschossige Bebauung, deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität). Das Kriterium ist somit im Bestand nur teilweise erfüllt.

#### **4.1.3 Gesamtbewertung in Hinblick auf die rechtlichen und konzeptionellen Vorgaben zu Nahversorgungszentren**

In der Gesamtbewertung ist festzustellen, dass die geplanten Strukturen im Bereich des Quartiersplatzes Nord vollumfänglich den Kriterien der Rechtsprechung an Nahversorgungszentren entsprechen. Die konzeptionellen Kriterien des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an Nahversorgungszentren werden weitgehend erfüllt werden. Um eine Kongruenz mit den Entwicklungszielstellungen des StEP Zentren 2030 zu gewährleisten, wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums auf den Orientierungswert von max. 5.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

In Hinblick auf die Kriterien für die Ausweisung von Nahversorgungszentren des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist festzustellen, dass mittel- bis langfristig im Bereich der bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße (Aldi, Getränke Hoffmann) eine deutliche städtebauliche Aufwertung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Bildung einer städtebaulichen Einheit mit den geplanten Strukturen am nördlichen Quartiersplatz vorgenommen werden sollte.

**Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Angebots- und der Nachfrageanalyse sowie der Kriterien der Rechtsprechung und der konzeptionellen Planwerke wird die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungszentrums „Marienhöfe“ am Standortbereich empfohlen.**

Das perspektivische Nahversorgungszentrum umfasst dabei sowohl die Strukturen rund um den Quartiersplatz Nord, die überwiegend durch Einzelhandel und

zentrenergänzende Funktionen geprägt sind, als auch die südöstlich direkt angrenzenden Einzelhandelsstrukturen an der Röblingstraße. Sie arrondieren mit einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Getränkemarkt den geplanten Betriebsmix am Quartiersplatz Nord, so dass Kopplungseffekten zwischen den Bestandsstrukturen und den geplanten Strukturen zu erwarten sind. Der rd. 450 m südwestlich, nahe der S-Bahnstation Attilastraße verortete Netto Lebensmitteldiscounter wird nicht in die Abgrenzung einbezogen. Aufgrund der Entfernung, der fehlenden Sichtbeziehung und nicht durchgehenden Einzelhandelsstrukturen oder ladenähnlichen zentrenergänzenden Funktionen ist eine Schaffung einer Auflage und eines durchgehend erlebbaren Zentrums nicht zu erwarten. Des Weiteren würde bei einer Einbeziehung des Netto-Lebensmitteldiscounters aufgrund der Duplizierung des Betriebstypus Lebensmitteldiscounter nur bedingt eine Gesamtstärkung des Nahversorgungszentrums ergeben. Die konkrete, für die Bauleitplanung notwendige, räumliche Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Wegen des geplanten Rückbaus des Hellweg-Baumarkts wird gleichzeitig die Ausweisung des übergeordneten Fachmarktstandortes zurückgenommen. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen im Bereich der Baumarktsortimente der übergeordnete Fachmarktstandort Großbeerenstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Alboinstraße.



**Abbildung 13: Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Marienhöfe**

Quelle: Stadt + Handel. Kartengrundlage: ATTI/collignonarchitektur 2021.

## 4.2 ERARBEITUNG EINES ENTWICKLUNGSRAHMENS FÜR DAS PERSPEKTIVISCHE NAHVERSORGUNGSZENTRUM

Auf Grundlage der in Kap. 3 dargestellten Angebots- und Nachfrageanalyse wird im Folgenden ein Entwicklungsrahmen für ein künftiges Nahversorgungszentrum Marienhöfe abgeleitet. Hierbei werden auch die bestehenden sowie bereits projektierten Betreiber/Betriebstypen berücksichtigt.

### Nahrungs- und Genussmittel

Im Versorgungsgebiet ist perspektivisch insgesamt eine Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 27,7 Mio. Euro vorhanden. Wie bereits in Kap. 3.3.2 dargelegt, ist angesichts der Angebots- und Nachfragesituation für den zentralen Versorgungsbereich eine realistische Kaufkraftabschöpfungsquote von 60 bis 65 % anzunehmen.<sup>21</sup> Dies entspricht einem Kaufkraftvolumen von 16,6 bis 18,0 Mio. Euro p. a.. Unter Berücksichtigung der bereits projektierten Betriebs-typen<sup>22</sup> bzw. bereits vorhandenen Betreiber im Nahversorgungszentrum Marienhöfe mit insgesamt einer Verkaufsfläche von rd. 3.800 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von rd. 17,5 Mio. Euro für Nahrungs- und Genussmittel, ergibt sich ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von max. 0,5 Mio. Euro. Bei einer modellhaften Annahme einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 Euro/m<sup>2</sup> entspricht dies einem zusätzlichen Verkaufsflächenrahmen von rd. 100 m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 7: Weiteres Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel**

	Bindungsquote 0,6	Bindungsquote 0,65
Gesamtes Kaufkraftvolumen im Versorgungsgebiet [Mio. Euro]		27,7
Kaufkraftpotenziale für das Nahversorgungszentrum	16,6	18,0
Bereits durch Bestandsbetriebe oder bereits feststehende Betreiber perspektivisch gebundene Umsatz [Mio. Euro]		17,5
Verbleibendes Kaufkraftpotenzial zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Marienhöfe [Mio. Euro]	-	0,5
Modellhaft hergeleitete weitere VKF-Potenziale (Flächenproduktivität 5.000 Euro/m <sup>2</sup> )	-	rd. 100

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich, GMA Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Berlin-Tempelhof, Röblingstraße, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2020, BBE 2020 und weiterer Fachliteratur, inkl. mögliche Aldi-Erweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF sowie eine mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche des Hoffmann Getränkemarktes (aktuell nicht projektiert), VKF gerundet auf 10 m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> In Bezug auf die Höhe angemessener Abschöpfungsquoten für das Nahversorgungszentrum Marienhöfe besteht ein Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. AV Zentren und Einzelhandel 5.7 (2).

<sup>22</sup> Im Einzelnen: Aldi (projektiert 1.000 m<sup>2</sup> G-VKF), Getränke Hoffmann (Entwicklungsspielraum lt. geplantem B-Plan Entwurf auf 1.000 m<sup>2</sup> VKF, Erweiterung aktuell nicht geplant von Seiten des Betreibers), Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Biomarkt.

## Drogeriewaren

Im Versorgungsgebiet ist insgesamt eine Kaufkraft in der Warengruppe Drogeriewaren von rd. 4,7 Mio. Euro vorhanden. Wie bereits in Kap. 3.3.2 dargelegt, ist angesichts der Angebots- und Nachfragesituation für den das Nahversorgungszentrum eine realistische Kaufkraftabschöpfungsquote von 70 bis 75 % anzunehmen.<sup>23</sup> Dies entspricht einem Kaufkraftvolumen von 3,3 bis 3,5 Mio. Euro p. a.. Unter Berücksichtigung der bereits projektierten Betriebstypen<sup>24</sup> bzw. bereits vorhandenen Betreiber im Nahversorgungszentrum Marienhöfe mit insgesamt einer Verkaufsfläche von rd. 670 m<sup>2</sup> und einem projektierten Umsatz von 3,5 Mio. Euro in der Warengruppe der Drogeriewaren, ergibt sich kein weiteres Kaufkraft- bzw. Verkaufsflächenpotenzial für die Warengruppe (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 8: Weiteres Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriewaren**

	Bindungsquote 0,7	Bindungsquote 0,75
Gesamtes Kaufkraftvolumen im Versorgungsgebiet		4,7
Kaufkraftpotenziale für das Nahversorgungszentrum	3,3	3,5
Bereits durch Bestandsbetriebe oder bereits feststehende Betreiber perspektivisch gebundene Umsatz		3,5
Verbleibendes Kaufkraftpotenzial zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Marienhöfe	-	-

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich, GMA Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Berlin-Tempelhof, Röblingstraße, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2020, BBE 2020 und weiterer Fachliteratur, inkl. mögliche Aldi-Erweiterung auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF, VKF gerundet auf 10 m<sup>2</sup>.

Die Potenzialberechnung zeigt auf, dass die Kaufkraft- bzw. Verkaufsflächenpotenziale der beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren durch die bereits projektierten bzw. bestehenden Betriebstypen/Betreiber<sup>25</sup> weitgehend genutzt werden. Lediglich im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel kann in einer optimistischen Variante von einem zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzial von rd. 100 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Angesichts des bereits projektierten Betriebstypenmix im Bereich Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt, Getränkemarkt) sollten entsprechende Potenziale für die Arrondierung des Betriebstypenmixes in Form von Lebensmittelhandwerkern oder spezialisierten Fachgeschäften genutzt werden.

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Auswahl von Betriebstypen dargestellt, die typisch für ein Nahversorgungszentrum sind, dies umfasst auch Anbieter abseits des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Hinblick auf die Vorgaben des StEP Zentren 2030 der Verkaufsflächen-Orientierungswert durch die projektierten

<sup>23</sup> In Bezug auf die Höhe angemessener Abschöpfungsquoten für das Nahversorgungszentrum Marienhöfe besteht ein Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. AV Zentren und Einzelhandel 5.7 (2).

<sup>24</sup> Im Einzelnen: Aldi (projektiert 1.000 m<sup>2</sup> G-VKF), Getränke Hoffmann, Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Biomarkt, Apotheke.

<sup>25</sup> Inkl. Aldi Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> sowie Getränke Hoffmann (Entwicklungsspielraum lt. geplantem B-Plan Entwurf auf 1.000 m<sup>2</sup> VKF, Erweiterung aktuell nicht geplant von Seiten des Betreibers).

strukturprägenden Planvorhaben sowie die geplanten Verkaufsflächen-Spielräume für die bestehenden Anbieter an der Röblingstraße größtenteils bereits ausgeschöpft ist. Entsprechende Anbieter können somit nur im geringen Umfang oder als Substituierung von Verkaufsflächen der strukturprägenden Anbieter (bspw. Konzessionäre oder shop-in-shop Konzepte bspw. innerhalb eines Lebensmittelmarktes) realisiert werden.

**Tabelle 9: Mögliche Anbieter für einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im potenziellen Nahversorgungszentrum Marienhöfe (nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment)**

<b>Arrondierende Einzelhandelsbetriebe oder Lebensmittelhandwerker (nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment)</b>	<b>Übliche Verkaufsflächendimensionierung [m<sup>2</sup>]</b>
Bäckerei	30 bis 70 (ohne mögliche gastronomische Flächen)
Fleischerei	30 bis 100 (ohne mögliche gastronomische Flächen)
Apotheke (bereits projektiert)	70 bis 100
Schreibwaren, Kiosk, Lotto/Toto, Tabakwaren	10 bis 100
Blumen	30 bis 200
Sanitätshaus, orthopädische Artikel	50 bis 200
Spezialisierte Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (bspw. Wein, Unverpackt-Laden, Fischladen, Teeladen o.ä.)	30 bis 300

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Für das zukünftige Nahversorgungszentrum sollten die zentrenrelevante Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe nur im deutlich begrenzten, angebotsarrondierenden Umfang entwickelt werden (überwiegend Fachgeschäfte, keine großflächigen Betriebe). Die nachfolgende Tabelle zeigt eine beispielhafte Auflistung von entsprechenden arrondierenden Angebotsformen für ein Nahversorgungszentrum Marienhöfe.

**Tabelle 10: Beispielhafte arrondierende Angebote mit Hauptsortiment der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe in einem Nahversorgungszentrum Marienhöfe**

**Arrondierende kleinteilige Betriebe einem Hauptsortiment der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe**      **Übliche Verkaufsflächendimensionierung [m<sup>2</sup>]**

Optiker, Hörakustiker	30 bis 200 (ohne Werkstatt)
Geschenkartikel/Handarbeitsladen	50 bis 150
Telefondienstanbieter	30 bis 100
Buchhandlung	100 bis 300
Haushaltwarengeschäft	50 bis 600
Bekleidungsgeschäft	50 bis 300
Schuhgeschäft	50 bis 450
Spielwarenladen	50 bis 200
Zoologischer Bedarf (Tiernahrung und -bedarf)	50 bis 600

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Neben Einzelhandelsnutzungen sind auch zentrenergänzende Funktionen, wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc., wesentliche funktionale Bestandteile einer attraktiven Nutzungsmischung in zentralen Versorgungsbereichen. Daher wird in der nachfolgenden Tabelle eine beispielhafte Auflistung möglicher ergänzender Nutzungen, u. a. aus den Bereichen Gastronomie, Kultur, Bildung, medizinische sowie öffentlichen Angebote, dargestellt. Ihre Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich befördert nicht nur die Frequentierung eines Zentrums zu den üblichen Geschäftszeiten, sondern kann auch wesentlich zu einer Belebung eines Zentrums zu frühen Morgen- und späteren Abendstunden beitragen.

Positiv auf die Frequentierung des Nahversorgungszentrum werden sich auch die geplanten Büronutzungen und die weitere gewerbliche Nutzungen in und in der Nähe des Zentrums auswirken, die eine weitere Frequentierung des Zentrums zu Mittagspausen- oder Feierabendzeiten auszulösen.

**Tabelle 11: Beispielhafte ergänzende Nutzungen für ein Nahversorgungszentrum Marienhöfe**

Ergänzende Funktionen	Bereits in der aktuellen Projektierung vorhanden
Imbissorientierte Gastronomieangebote	✓
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	✓
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote auch in Obergeschos-)	✓
Banken	
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Friseure, Reinigung, Reisebüro, Handwerker-Co-Working etc.)	(✓)
Öffentliche Einrichtungen	
Sozial- und Bildungseinrichtungen	✓
Post-/Paketversandstelle	✓
Kultureinrichtungen (Bibliothek/Mediothek, Musikschule, Museum, Galerien etc.)	✓
Freizeiteinrichtungen (Jugendzentrum, Quartierstreff, Mehr-Generationen-Treff, DIY-Werkstatt etc.)	✓
Sportorientierte Angebote (Fitnessstudio, Yoga, Tanzstudio etc.)	✓
Co-Working Space/Büronutzung/gewerbliche Nutzungen	✓

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. ✓ = bereits in der aktuellen Projektierung vorgesehen, (✓) = im näheren Umfeld vorgesehen.

Zusätzlich zu den oben genannten ergänzenden Nutzungen empfiehlt es sich aus fachgutachterlicher Sicht für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums weitere frequenzsteigernde Nutzungen am Standortbereich zu konzentrieren. Diese Nutzungen sind klassischerweise nicht an feste Gebäudestrukturen gebunden und können somit im zentralen Versorgungsbereich verteilt werden. Hier bieten sich z. B. Packstationen an, welche den Online-Handel mit der Zentrenstruktur verknüpfen. Auch sog. „Fahrrad-Service-Points“, bestehend aus einer Rad-Reparaturstation, einer „Tankstelle“ für E-Bikes und ggf. einer Fahrrad-Waschanlage, oder kommunikationsorientierte, smarte Stadtmöblierung bringen zusätzliche Frequenz in einen zentralen Versorgungsbereich und laden gleichzeitig zum Verweilen ein.

Neben festen Strukturen und baulichen Elementen bieten auch Veranstaltungen und temporäre Aktionen die Chance, die Frequenz eines Zentrums in begrenzten Zeiträumen zu erhöhen und neue Besuchergruppen in den zentralen Versorgungsbereich zu locken. Diese zeitlich begrenzten Aktionen können in einem regelmäßigen Turnus, z. B. wöchentlich/monatlich (u. a. Themenmarkt, Feierabendmarkt), wiederholt werden oder als Solitär-Veranstaltung stattfinden (z. B. „Stadtstrand“, Eisbahn).

# 5

## Zusammenfassung

Am Standortbereich Marienhöfe, zwischen der Röblingstraße und der Bahntrasse der Dresdner Bahn in der Bezirksregion Tempelhof gelegen, ist die Entwicklung eines neuen gemischtgenutzten Quartiers geplant. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sieht das Nutzungskonzept auf dem nördlichen Bereich des Geländes eine überwiegende Wohnnutzung (insgesamt 800 Wohneinheiten, hiervon 300 Wohneinheiten in einer Unterkunft für Flüchtlinge), ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe sowie soziale Einrichtungen (u. a. eine Kindertagesstätte sowie betreutes Wohnen) vor. Im südlichen Bereich soll v. a. ein Standort für Gewerbe, Handwerk sowie ein Hotel entwickelt werden. Insgesamt ist auf der Vorhabenfläche ca. 90.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Gewerbe geplant, das wird perspektivisch ein Potenzial von rd. 6.000 bis 7.000 Personen schaffen, die zukünftig am Standort arbeiten werden.

Aktuell ist im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept am Standortbereich ein übergeordneter Fachmarktstandort ausgewiesen, die konzeptionell zugewiesene Versorgungsfunktion beschränkt sich somit auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist lediglich eine Bestandssicherung vorgesehen.

Da die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Standortbereich den aktuellen Planungen widersprechen, wird im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung der künftige konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich geprüft. Aufgrund der projektierten Einzelhandelsstrukturen steht hierbei die Prüfung einer Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Fokus.

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

In einem nächsten Schritt wurden die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche sowie die Kriterien des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes zur Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen geprüft. Im Ergebnis wird am Standortbereich die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches in Form eines perspektivischen Nahversorgungszentrums empfohlen. Dieses umfasst sowohl die geplanten Einzelhandelsstrukturen am geplanten Quartiersplatz Nord als auch die bereits vorhandenen, direkt an den Quartiersplatz angrenzenden Einzelhandelsstrukturen (Aldi, Getränkemarkt Hoffmann). Aufgrund des vorhabenbedingten geplanten Rückbaus des Hellweg Baumarktes wird gleichzeitig die Ausweisung eines übergeordneten Fachmarktstandortes an der Attilastraße zurückgenommen. Entsprechende Versorgungsfunktionen in den Baumarktsortimenten übernehmen der übergeordnete Fachmarktstandort Großbeerstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Alboinstraße.

Für das künftige Nahversorgungszentrum Marienhöfe werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

- Realisierung eines vollumfänglichen Nahversorgungsangebotes im Rahmen der dargestellten Potenziale. Mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen werden können.
- Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße. In dem Zusammenhang ist besonders eine städtebauliche Aufwertung vorzunehmen. Dabei gilt es auch die Funktionsbeziehung zu den geplanten Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz Nord zu stärken (bspw. Wegeverbindung, Aufenthaltsqualität).
- Entwicklung von zentrenergänzenden Funktionen im Bereich des Quartiersplatz Nord, dies umfasst u. a. Dienstleistungen, gastronomische Angebote, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie weitere gewerbliche Nutzungen.
- Stärkung der Verbindungsachse zwischen dem S-Bahnhof Attilastraße sowie dem potenziellen Nahversorgungszentrum.

Durch den Beschluss der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Bezirksverordnetenversammlung werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**ATTI/collignonarchitektur (2021):** Stadtquartier Marienhöfe. Präsentation.

**BBE (2020):** Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München.

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn

**EHI (2020):** EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

**Hahn Gruppe (2020):** Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

**Junker + Kruse 2015:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Dortmund.

**Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Land Berlin (Hrsg.) (2018):** Bevölkerung nach Prognoseräumen 2018-2030.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2019):** Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. Berlin.

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Aktuelle Nutzung des Plangebietes „Marienhöfe“ ..... 7
Abbildung 2:	Prägende Nutzungen entlang der Röblingstraße ..... 8
Abbildung 3:	Prägende Nutzungen entlang der Attilastraße..... 8
Abbildung 4:	Stadtquartier Marienhöfe – geplante Nutzungen..... 10
Abbildung 5:	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan Berlin..... 11
Abbildung 6:	Lage des geplanten neuen Stadtquartiers „Marienhöfe“ sowie nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche .....13
Abbildung 7:	Nahversorgungssituation in Umfeld des Plangebietes.....15
Abbildung 8:	Potenzielles Versorgungsgebiet eines zentralen Versorgungsbereiches am Planstandort .....17
Abbildung 9:	Zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie deren fußläufige Erreichbarkeit gem. bezirklichem EHK 2015 ..... 22
Abbildung 10:	Geplante Gestaltung des Quartiersplatzes Nord..... 27
Abbildung 11:	Ausweisung des Standortbereichs Attilastraße als übergeordneter Fachmarktstandort.....30
Abbildung 12:	Abgrenzung des Übergeordneten Fachmarktstandorts Attilastraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.....31
Abbildung 13:	Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Marienhöfe ..... 35

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches im Stadtquartier „Marienhöfe“ .....	18
Tabelle 2:	Einwohnerpotenzial im Versorgungsgebiet eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches im Stadtquartier „Marienhöfe“ .....	19
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenziale für ein Zentrum im neuen Stadtquartier „Marienhöfe“ .....	20
Tabelle 4:	Zusammenfassende Bewertung des geplanten Standortbewertung im Hinblick die funktionale Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums .....	23
Tabelle 5:	Versorgungsfunktion und Orientierungswerte für die Zentrentypen und für übergeordnete Fachmarktstandorte gemäß StEP Zentren 2030 .....	29
Tabelle 6:	Standörtliche Verkaufsflächen und Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (bereits bekannte Betreiber, modellhafte Herleitung) .....	33
Tabelle 7:	Weiteres Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel.....	36
Tabelle 8:	Weiteres Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriewaren .....	37
Tabelle 9:	Mögliche Anbieter für einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im potenziellen Nahversorgungszentrum Marienhöfe (nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment).....	38
Tabelle 10:	Beispielhafte arrondierende Angebote mit Hauptsortiment der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe in einem Nahversorgungszentrum Marienhöfe .....	39
Tabelle 11:	Beispielhafte ergänzende Nutzungen für ein Nahversorgungszentrum Marienhöfe .....	40

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer HRB 33826  
Hauptsitz: Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43