



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der TREI Real Estate GmbH
Hamburg, 20.01.2023/ 13.06.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines An-siedlungsvorhabens

Projektnummer: 22DLP3331

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling/Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

TREI Real Estate GmbH
Klaus-Bungert-Str. 5b
40468 Düsseldorf

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
	4.2.1 Drogeriefachmärkte	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	21
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen	22
	5.3.1 Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets	23
	5.3.2 Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets	24

6	Vorhaben- und Wirkungsprognosen	27
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognosen	27
6.1.1	Komponente 1: Verbrauchermarkt und Bäckereicafé (rd. 1.050 qm VKF)	27
6.1.2	Komponente 2: Drogeriemarkt (bis 800 qm Verkaufsfläche)	29
6.2	Wirkungsprognosen	31
6.2.1	Vorbemerkungen	31
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf – Komponente 1	32
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf – Komponente 2	34
7	Bewertung des Vorhabens	36
7.1	Vorbemerkungen: Prüfung des Vorliegens eines möglichen Einzelhandelsgroßprojekts bzw. einer Agglomeration	36
7.2	Zu den Besonderheiten des Vorhabens (Atypik)	37
7.3	Keine mehr als Unwesentlichen Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung	42
7.3.1	Zur zentralörtlichen Zuordnung	43
7.3.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	44
7.3.3	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	46
7.4	Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklung und Ordnung	47
7.4.1	Zu den städtebaulichen Auswirkungen	47
7.4.2	Zur Kompatibilität mit dem StEP Zentren 2030	48
7.4.3	Zur Kompatibilität mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept	50
8	Fazit	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Stellplatzanlage im östlichen Bereich des Vorhabenareals	4
Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in westliche Richtung	4
Abbildung 4: Blick über das Vorhabenareal in nordöstliche Richtung	5
Abbildung 5: Blick entlang der Köpenicker Straße in östliche Richtung	5
Abbildung 6: Blick entlang der Köpenicker Straße in westliche Richtung	6
Abbildung 7: Lage im Raum	8
Abbildung 8: Wettbewerbsstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Raum	12
Abbildung 9: Wettbewerbsstruktur der Drogeriefachmärkte im Raum	13
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	18
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Zeughofstraße 23A (Streulage)	19
Abbildung 13: BioCompany-Biomarkt im NVZ Wrangelstraße	19
Abbildung 14: Rewe-City-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße	20
Abbildung 15: nahcity-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße	20
Abbildung 16: Eurogida-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße	20
Abbildung 17: Rewe-Supermarkt (links) und Blick entlang der Wrangelstraße	24
Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt (links) und Rossmann-Drogeriemarkt im STZ Kottbusser Tor	25
Abbildung 19: Rewe-Verbrauchermarkt (links) und Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter im OTZ Ostbahnhof	26
Abbildung 20: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung nach Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand September 2017)	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentstruktur des Vorhabens mit den einzelnen PrüfkompONENTEN	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Übersicht über die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum	14
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	22
Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets – Komponente 1	28
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens – Komponente 1	29
Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets – Komponente 2	30
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens – Komponente 2	30
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Komponente 1	33
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Komponente 2	35

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist der **Neubau eines Verbrauchermarkts und einer weiteren Nahversorgungskomponente** an der Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg. Zum derzeitigen Planungsstand ist ein Lebensmittelmarkt mit 800 qm VKF vorgesehen.

Da die erste Gutachtenfassung/Datenerhebung aus dem Jahre 2016 stammt, ist Ziel der aktualisierten Verträglichkeitsanalyse, die Verträglichkeit für folgende Planvariante erneut auszuloten:

- Komponente 1: Vollsortimenter mit 800 qm VKF und Bäcker/Gastronomie mit 250 qm VKF und
- Komponente 2: Drogeriefachmarkt mit 600 bis 800 qm VKF

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren raumordnerischen Bestimmungen Berlin-Brandenburgs, der StEP Zentren und das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Analyseschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Prüfkonzepts mit den einzelnen Komponenten im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz** (Verkaufsflächen nach Haupt- und Randsortiment, Betriebstypen);
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;

- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen für die vorhabenrelevanten Sortimentsgruppen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Bewertung der Kompatibilität mit dem bezirklichen **Zentren- und Einzelhandelskonzept und dem StEP Zentren 2030**;
- abschließende Bewertung der beiden Vorhabenkomponenten anhand der wesentlichen Chancen und Risiken und Darlegung der **städtebaulichen Atypik** des Vorhabens.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm VKF);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Osten des Ortsteils Kreuzberg in der Luisenstadt, an der Köpenicker Straße 11/12. Er ist damit dem Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zuzuordnen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Köpenicker Straße, die An- und Abfahrt ist aus allen Richtungen möglich. In ihrem weiteren Verlauf verbindet die Köpenicker Straße von West nach Ost die Berliner Bezirke Mitte,

Kreuzberg und Treptow-Köpenick. Über die Schilling-, Michael- und Jannowitzbrücke besteht eine Verbindung in Richtung Norden über die Spree. Mit der Bushaltestelle „Eisenbahnstraße“ der Linien 165 und 265 besteht zudem eine unmittelbare Anbindung über den ÖPNV, in rd. 400 m liegt die U-Bahnhaltestelle „Schlesisches Tor“ der Linie 1. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts als sehr gut zu bewerten.**

Das **Vorhabenareal** wurde in der Vergangenheit durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter genutzt – derzeit liegt das Areal gleichwohl z.T. brach. Allerdings dient der östliche Bereich des Standorts gegenwärtig als kostenpflichtiger Parkplatz.



Abbildung 2: Stellplatzanlage im östlichen Bereich des Vorhabenareals



Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in westliche Richtung



Abbildung 4: Blick über das Vorhabenareal in nordöstliche Richtung

Das **Standortumfeld** ist entlang der Köpenicker Straße durch gründerzeitliche Gewerbebereiche am südlichen Spreeufer geprägt. Neben Lebensmittel-Großhandelsbetrieben, Einzelhandel und Logistikbetrieben dominieren hier v.a. Betriebe der Kreativwirtschaft und freizeitorientierte Zwischennutzungen. Insgesamt befindet sich das Umfeld in einem Übergang von einem rein gewerblichen Quartier zu einem Mischquartier aus Arbeiten und Wohnen. Das Quartier ist zusammen mit dem nördlichen Spreeufer Teil der sog. Mediaspree. Südlich der Köpenicker Straße dominieren v.a. Wohnnutzungen in gründerzeitlicher Blockrandbebauung, welche vom Vorhabenstandort aus fußläufig zu erreichen sind.



Abbildung 5: Blick entlang der Köpenicker Straße in östliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Köpenicker Straße in westliche Richtung

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg¹ aus dem Jahr 2017 ist innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ein zentraler Versorgungsbereich verortet. Das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße liegt rd. 500 m (Wrangelstraße/Falkensteinstraße) vom Vorhabenstandort entfernt. Im Südwesten grenzt das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor an das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens. Der Vorhabenstandort selbst liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, ist gleichwohl jedoch in **städtebaulich teil-integrierter Lage** zu verorten.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Bäckereicafés und eines Drogeriemarkts auf dem Gelände des ehemaligen Netto-Lebensmitteldiscounters an der Köpenicker Straße 11/12. Nach Abstimmungsgesprächen mit den Verfahrensbeteiligten wurde sich auf ein Planungskonzept geeinigt, das ausschließlich kleinflächige Verkaufsflächeneinheiten aufweisen wird. Konkret sind hierbei folgende Komponenten abzu prüfen:

- Komponente 1 besteht insbesondere aus einem Verbrauchermarkt mit 800 qm Verkaufsfläche. Hinzu kommt eine Gastronomiefläche, die voraussichtlich einen Bäckereiverkauf beinhalten wird.
- Komponente 2 beinhaltet einen Drogeriefachmarkt mit 600 bis 800 qm Verkaufsfläche.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die

¹ BSM (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

einzelnen Komponenten des Vorhabens jeweils **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei max. 10 % liegen.

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Komponente 1 Verbrauchermarkt mit Bäcker	Komponente 2 Drogeriemarkt
periodischer Bedarf	980	730
davon Verbrauchermarkt	730	0
davon Drogeriemarkt (Obergrenze)	0	730
davon Bäcker*	250	0
aperiodischer Bedarf	70	70
davon Verbrauchermarkt	70	0
davon Drogeriemarkt (Obergrenze)	0	70
davon Bäcker*	0	0
Gesamt	1.050	800
davon Verbrauchermarkt	800	0
davon Drogeriemarkt (Obergrenze)	0	800
davon Bäcker*	250	0

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*inkl. gastronomisch genutzter Bereiche, Einzelhandelsanteil i.d.R. max. 25 %.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens mit den einzelnen Prüfkomponten

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden. Aufgrund der Gesamtdimensionierung des Vorhabenstandorts (max. 1.850 qm VKF) ist ein Nachweis zu führen, warum das Vorhaben in der Gesamtschau nach Vorhabenrealisierung nicht sondergebietspflichtig ist („Atypik-Nachweis“). Zur Widerlegung der Vermutungsregel „sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“.

Geplant ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters einschl. Bäcker mit 1.050 qm Verkaufsfläche in Verbindung mit einem Drogeriefachmarkt mit 600 bis 800 qm Verkaufsfläche an der Köpenicker Straße in Berlin-Kreuzberg. Für das Plangebiet soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Der Vorhabenstandort an der Köpenicker Straße 11/12 ist dem **Ortsteil Kreuzberg des Berliner Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg** zugeordnet. Dieser ist in die zwei namensgebenden Ortsteile gegliedert und ist zentral innerhalb der Bundeshauptstadt verortet. Der Ortsteil Kreuzberg bildet den südwestlichen Teil des Bezirks südlich der Spree und grenzt im Norden an Friedrichshain und Mitte, im Osten an Alt-Treptow, im Süden an Neukölln sowie im Westen an Schöneberg.

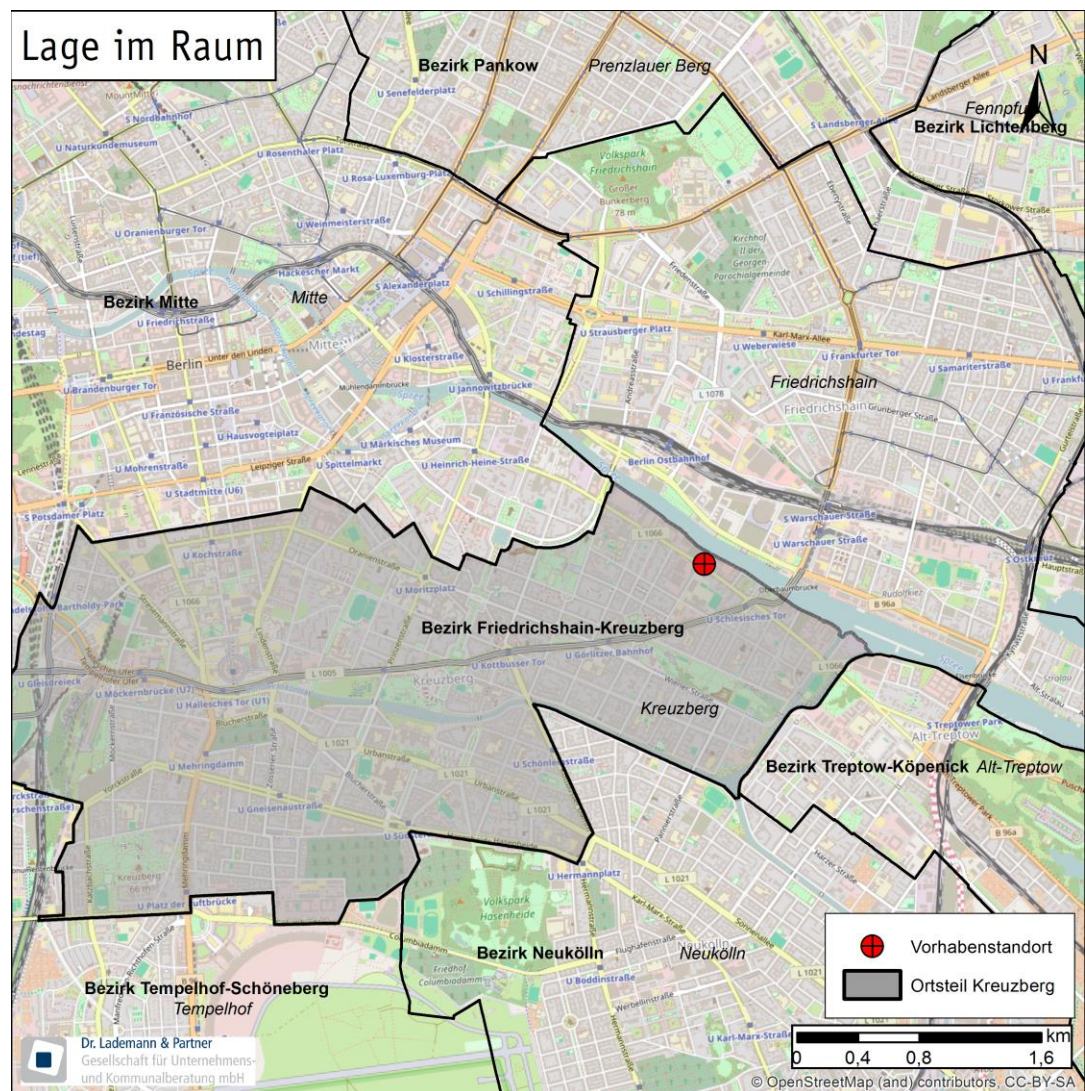


Abbildung 7: Lage im Raum

Der Ortsteil verfügt über die zweitgrößte Einwohnerdichte aller Ortsteile Berlins. Die Siedlungsstrukturen sind dementsprechend überwiegend hochverdichtet und kernstädtisch geprägt. Viele Wohnquartiere sind nach wie vor nach dem gründerzeitlichen Bauprinzip aufgebaut, d.h. Vorderhaus, Seitenflügel und bis zu vier Hinterhäuser. Darüber hinaus zeichnet sich der Ortsteil Kreuzberg mit den Parkanlagen Viktoriapark, Görlitzer Park und Gleisdreieck durch einen hohen Grünanteil aus. Durch die direkte Lage am Spreeufer verfügt der Ortsteil zudem über ein hohes touristisches Potenzial.

Die **verkehrliche Anbindung** ist aufgrund der zentralen Lage als sehr gut zu bewerten. Die in West-Ost-Richtung verlaufende L 1005 (Hallesches Ufer, Gitschiner Straße, Skalitzer Straße) stellt über die Oberbaumbrücke die Hauptverkehrsverbindung zum Ortsteil Friedrichshain dar. In westlicher Richtung besteht eine direkte Verbindung in den Bezirk Mitte. Weitere große Verkehrsadern sind Hasenheide/Gneisenaustraße, Kottbusser Damm, Stresemannstraße, Lindenstraße und der Mehringer Damm (B 96). Auch die Köpenicker Straße, die direkt am Spreeufer entlangführt, stellt eine zentrale Verbindung dar. Über diese und zahlreiche weitere Durchfahrts- und Erschließungsstraßen werden die übrigen Berliner Bezirke erschlossen.

Die inner- und überörtliche **ÖPNV-Anbindung** des Ortsteils Kreuzberg wird durch die S-Bahn-Station „Anhalter Bahnhof“ der Linien S 1, S 2 und S 25 sowie die U-Bahnlinien U 1, U 2, U 6, U 7 und U 8 mit diversen Haltestellen gewährleistet. Das Angebot wird durch inner- und überbezirkliche Buslinien (u.a. MetroBus-Linien M 19, M 21 und M 41) ergänzt. Gleichwohl außerhalb des Ortsteils Kreuzberg gelegen, spielt auch der Ostbahnhof eine Rolle in der ÖPNV-Anbindung, insbesondere für die Bewohner im östlichen Teil des Ortsteils.

Im Ortsteil Kreuzberg befinden sich mit den Nahversorgungszentren Wrangelstraße und Mehringplatz/südliche Friedrichstraße auf die Versorgung des Nahbereichs fokussierte **zentrale Versorgungsbereiche**. Wichtige ortsteilübergreifende Versorgungsfunktion kommt darüber hinaus den Stadtteilzentren Kottbusser Tor, Mehringdamm/Bergmannstraße sowie dem Hauptzentrum Hermannplatz/Kottbusser Damm zu. Dieses liegt bereits teilweise auf Neuköllner Bezirksgebiet. Auch der Zentrumsbereich Historische Mitte sowie das Kiezzentrum Markthalle Eisenbahnstraße spielen u.a. auch bei Touristen eine wichtige Rolle.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Kreuzberg verlief seit 2017 mit einem jährlichen Rückgang von rd. -0,2 % p.a. leicht negativ. Dem gegenüberstehend verzeichnete der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im selben Zeitraum ein jährliches Wachstum von rd. 0,5 % p.a., was maßgeblich in der Bevölkerungsdynamik des Ortsteils Friedrichshain (rd.

1,4 % p.a.) begründet liegt. Auch Berlin insgesamt konnte um rd. 0,6 % p.a. zulegen und sich damit dynamischer entwickeln als der Ortsteil Kreuzberg.

Insgesamt lebten im Ortsteil Kreuzberg Anfang 2022

rd. 151.700 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Berlin-Kreuzberg im Vergleich

Ortsteil, Bezirk, Stadt	2017	2022	abs.	+/- 17/22	
				in %	Veränderung p.a. in %
Kreuzberg	152.950	151.709	-1.241	-0,8	-0,2
Friedrichshain	128.373	137.305	8.932	7,0	1,4
Friedrichshain-Kreuzberg	281.323	289.014	7.691	2,7	0,5
Berlin	3.574.830	3.677.472	102.642	2,9	0,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Kreuzberg kann in Anlehnung an die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bezirke³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren allerdings leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Kreuzberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 153.600 Einwohnern.

Der Ortsteil Kreuzberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴** von 90,6. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (92,8) sowie zum Landesdurchschnitt Berlins (95,7) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Einerseits induziert die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kreuzberg. Andererseits fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie zum Landesschnitt Berlins unterdurchschnittlich aus. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. IA – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Januar 2019, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke und Prognosereäume 2019–2030.

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Köpenicker Straße übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

4.2 Wettbewerb im Raum

Lebensmitteleinzelhandel

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen „klassischen“ Vollsortimentern in Form von Verbrauchermärkten sowie SB-Warenhäusern. Aber auch bereits bestehende Lebensmitteldiscounter und Supermärkte in der Nahversorgungsstruktur beeinflussen die Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets des Planvorhabens. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum ist durch eine geringe Wettbewerbsintensität im fußläufigen Umfeld des Vorhabenstandorts geprägt. Hier finden sich bis auf einen Lidl-Lebensmitteldiscounter nur Flächen unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche. Das Versorgungsangebot beschränkt sich hier überwiegend auf Kleinflächen und das Lebensmittelhandwerk.

Im weiteren Umfeld finden sich hingegen eine Reihe von großen und kleinen Verbrauchermärkten und ein SB-Warenhaus. Diese sind überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert. Die nächstgelegenen strukturprägenden Betriebe in Form von Vollsortimentern sind (keine abschließende Aufzählung):

- Rewe-Markt im STZ Kottbusser Tor
- Rewe-Markt im OTZ Ostbahnhof
- Rewe-Markt im EKZ East Side Mall (kein zentraler Versorgungsbereich)
- Rewe-Markt im NVZ Warschauer Straße
- EDEKA-Markt im NVZ Heinrich-Heine-Platz (Bezirk Mitte)



Abbildung 8: Wettbewerbsstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Raum

Insgesamt ist insbesondere in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation fußläufigen Bereich um den Vorhabenstandort auszugehen, im weiteren Umfeld hingegen gibt es eine Vielzahl strukturprägender Betriebe, was sich limitierend auf eine größere Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.2.1 Drogeriefachmärkte

Im Wettbewerb steht das Vorhaben insbesondere mit typgleichen strukturprägenden Drogeriemarktkonzepten und weniger mit Spezialkonzepten. Zugleich sind gewisse Sortimentsüberschneidungen mit den typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern (dort: Randsortiment) vorzufinden. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum ist durch eine relativ geringe Wettbewerbsintensität im

fußläufigen Umfeld des Vorhabenstandorts geprägt. Im Einzugsgebiet ist nur ein (kleiner) Drogeriemarkt ansässig.

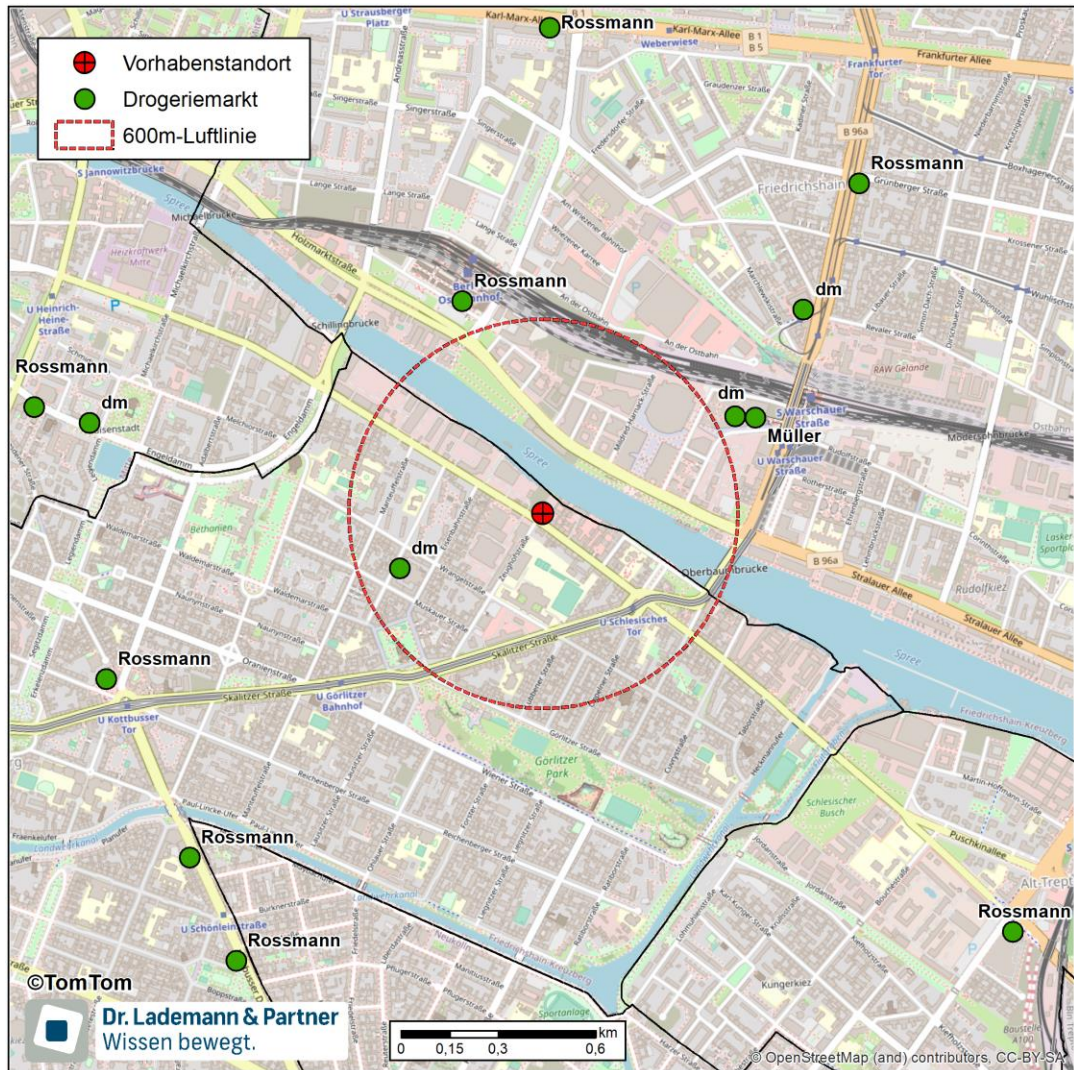


Abbildung 9: Wettbewerbsstruktur der Drogeriefachmärkte im Raum

Wie in der obenstehenden Karte ersichtlich, befinden sich im Nahbereich des Vorhabens lediglich ein strukturprägender Drogeriefachmarkt, gleichwohl dieser auf einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche agiert.

Im weiteren Umfeld (siehe Karte oben) sind weitere Drogeriefachmarkt Konzepte vorzufinden. Die nächstgelegenen strukturprägenden Drogeriemärkte sind (keine abschließende Aufzählung):

Name	PLZ	Ortsteil	Adresse	Größenklasse
Rossmann	10179	Kreuzberg	Annenstr. 49-50	>550 qm
Rossmann	10243	Friedrichshain	Am Ostbahnhof 9	<400 qm
dm	10243	Friedrichshain	Revaler Str. 2	> 550 qm
dm	10243	Friedrichshain	Tamara-Danz-Str. 11	> 550 qm
Müller	10243	Friedrichshain	Tamara-Danz-Str. 11	> 550 qm
Rossmann	10243	Friedrichshain	Warschauer Str. 73	<400 qm
Rossmann	10967	Kreuzberg	Kottbusser Damm 20	<400 qm
Rossmann	10967	Kreuzberg	Kottbusser Damm 4	> 550 qm
dm (im EZG)	10997	Kreuzberg	Pücklerstr. 34	>400 bis <550 qm
Rossmann	10999	Kreuzberg	Reichenberger Str. 175	>400 bis <550 qm
Rossmann	12435	Plänterwald	Am Treptower Park 14	<400 qm

Quelle: Eigene Darstellung nach Trade Dimensions, 2022

Tabelle 3: Übersicht über die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet eines kleinen Verbrauchermarkts mit rd. 800 qm VKF entspricht in etwa einem Fußweg von 600 bis 900 m. Dabei gehen Dr. Lademann & Partner davon aus, dass auch das Kern-Einzugsgebiet des Drogeriemarkts aufgrund der ähnlichen Verkaufsflächenstruktur und -größe identisch sein wird. Unterschiede sind im Lichte des unterschiedlichen Standortnetzes jedoch im Umfang an Streukunden zu erwarten, die diffuser Herkunft sind.

Neben der Wettbewerbssituation schränken zudem vor allem natürliche Barrieren das Einzugsgebiet des Vorhabens ein. Im Nordosten bildet die Spree eine natürliche Grenze, im Südosten reicht das Einzugsgebiet bis zum Landwehrkanal. Im Südosten erstreckt sich das Einzugsgebiet bis zum STZ Kottbusser Tor und zur Wiener Straße bzw. dem Görlitzer Park. Im Nordwesten schließlich werden die Bereiche bis zum Mariannenplatz und dem Bethaniendamm angesprochen.



Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 23.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2027** ausgegangen werden von

rd. 23.850 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Kreuzberg

Bereich	2022	2027
Einzugsgebiet	23.560	23.850

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Über das Zieljahr der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse hinaus ist im Einzugsgebiet des Vorhabens mit einem weiteren Einwohnerzuwachs zu rechnen (u.a. Vorhabenstandort mit ca. 170 Wohneinheiten).

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁶ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 134,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses von einer **leichten Zunahme des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

gut 136,1 Mio. € (+1,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 74,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf	74,1
Aperiodischer Bedarf*	62,0
Gesamt	136,1

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Darüber hinaus ist mit einer **Potenzialreserve** von insgesamt etwa 7 % für den Verbrauchermarkt mit 800 qm VKF und von etwa 12 % für den Drogeriefachmarkt mit bis zu 800 qm VKF der Grundnachfrage zu rechnen.

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im direkten Umfeld des Vorhabens, aber naturräumlichen Barrieren (u.a. Spreeufer) und einer intensiven Wettbewerbssituation im weiteren Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2027 etwa 23.850 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 136,1 Mio. € belaufen, wovon rd. 74,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

⁶ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2022.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Dezember 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 5.300 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 3.000 qm Verkaufsfläche entfällt der größere Anteil hiervon auf die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets. Dem gegenüber stehen vereinen die Betriebe im NVZ Wrangelstraße eine Verkaufsfläche von rd. 2.300 qm (rd. 43 % der Verkaufsfläche).

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVZ Wrangelstraße	33	2.290
Streulage	43	3.025
Einzugsgebiet gesamt	76	5.315

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 225 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unterhalb des

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst im Wesentlichen den Bereich des Ortsteils Kreuzberg unmittelbar südlich der Spree und wird im Osten vom Heckmannufer, im Süden vom Görlitzer Park und im Westen vom Bethaniendamm bzw. vom Mariannenplatz begrenzt.

bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner)⁸. Dies deutet auf einen quantitativ niedrigen Besitz an Verkaufsfläche und eine moderate Wettbewerbssituation hin. Andererseits impliziert der geringe Wert signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb. Dies ist v.a. vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass zwar eine hohe Anzahl an Einzelbetrieben im Einzugsgebiet zu verorten ist, diese sich aber zum überwiegenden Teil durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformen auszeichnen (v.a. Kiosk/Spätkauf und Bäckereien).

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der wesentlichen Nahversorgungsbetriebe (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Hierbei ist anzumerken, dass diese zum Großteil eine Verkaufsflächendimensionierung von unter 400 qm aufweisen.



Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

⁸ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe (> 300 qm) innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Zeughofstraße 23A (Streulage)
- BioCompany-Biomarkt, Skalitzer Straße 71-72 (NVZ Wrangelstraße)
- Rewe-City-Supermarkt, Wrangelstraße 53 (NVZ Wrangelstraße)
- Nahcity-Supermarkt, Cuvrystraße 18 (NVZ Wrangelstraße)
- Eurogida-Supermarkt, Wrangelstraße 85 (NVZ Wrangelstraße)
- Dm-Drogeriepark, Pücklerstraße 34, (Streulage)



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Zeughofstraße 23A (Streulage)



Abbildung 13: BioCompany-Biomarkt im NVZ Wrangelstraße



Abbildung 14: Rewe-City-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße



Abbildung 15: nahcity-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße



Abbildung 16: Eurogida-Supermarkt im NVZ Wrangelstraße

Ein Blick auf die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe verdeutlicht, dass sich **gegenwärtig kein „klassischer“ Vollsortimenter im Sinne eines Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets befindet**. Sowohl der Rewe-City-Markt als auch der nahcity im NVZ Wrangelstraße fungieren als Supermärkte, die auf einer begrenzten Verkaufsfläche lediglich ein überschaubares Angebot an essenziellen Waren des täglichen Bedarfs bereitstellen. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter ist der einzige großflächige Betrieb innerhalb des Einzugsgebiets. Auch der BioCompany-Biomarkt im NVZ Wrangelstraße unterscheidet sich mit seinem höherpreisigen und spezialisierten Sortiment von einem herkömmlichen Verbrauchermarkt. Somit repräsentiert das Vorhaben einen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, der gegenwärtig nicht im Einzugsgebiet vertreten ist und kann damit maßgeblich zur Schließung einer bestehenden qualitativen Versorgungslücke beitragen.

Auch die **räumliche Verteilung** der angesprochenen Lebensmittelbetriebe zeigt auf, dass diese vornehmlich im NVZ Wrangelstraße und damit im östlichen Bereich des prospektiven Einzugsgebiets zu verorten sind. Dem gegenüberstehend verzeichnet der westliche Abschnitt einen quantitativ deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz im periodischen Bedarf. Somit wird das Vorhaben nicht nur eine quantitative als auch qualitative Versorgungslücke, sondern v.a. auch eine räumliche schließen können.

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,4 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der größere Anteil mit rd. 20,5 Mio. € auf die Betriebe in Streulage innerhalb des Einzugsgebiets. Im NVZ Wrangelstraße wird insgesamt ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 13,9 Mio. € generiert.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVZ Wrangelstraße	2.290	13,9
Streulage	3.025	20,5
Einzugsgebiet gesamt	5.315	34,4

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.500 € je qm Verkaufsfläche, was im Wesentlichen auf die kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen zurückzuführen ist, die erfahrungsgemäß aufgrund der niedrigen Verkaufsflächendimensionierung deutlich höhere Produktivitäten erzielen.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von etwa 47 % für das Einzugsgebiet, die auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wird ein Umsatz von rd. 34,4 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 47 % für das Einzugsgebiet, die auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet. Somit trägt das Vorhaben maßgeblich dazu bei neben einer qualitativen Versorgungslücke bezüglich der Betriebstypen schließen zu können v.a. auch einer quantitativen Unterversorgung entgegenzusteuern.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen

Mit dem NVZ Wrangelstraße befindet sich gegenwärtig ein zentraler Versorgungsbereich **innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**. Alle weiteren vorhabenrelevanten Betriebe sind in Streulage zu verorten.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse bzw. der Umlenkung von Streuumsätzen generieren wird (v.a. im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ist nicht auszuschließen,

dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof) auf ihre prospektiven Umsatzrückgänge hin untersucht.

5.3.1 Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets

NVZ Wrangelstraße

Das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße befindet sich im Nordosten Kreuzbergs zwischen Skalitzer Straße, Görlitzer Park, Landwehrkanal und Schlesische Straße im sog. „Wrangelkiez“.

Das Zentrum ist für den motorisierten Individualverkehr über die Skalitzer Straße und die Schlesische Straße sehr gut zu erreichen. Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen reihen sich auch mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahnhöfe „Görlitzer Park“ und „Schlesisches Tor“ ein. Das Wohnquartier Wrangelkiez selbst ist weitestgehend vom Verkehr beruhigt.

Der Wrangelkiez ist ein relativ dicht besiedeltes urbanes Wohnquartier, welches in der Vergangenheit v.a. durch studentisches Wohnen und seine internationalen Nachbarschaften geprägt wurde. Neben der Wohnfunktion zeichnet sich der Wrangelkiez auch durch ein „lebhaftes Nachtleben“ aus.

Aufgrund der dichten gründerzeitlichen Blockrandbebauung zeichnet sich die Einzelhandelsstruktur v.a. durch kleine Betriebe aus. Als nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb fungiert ein Rewe-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 300 qm. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen nahcity-Supermarkt sowie einen Bio-Company-Biomarkt. Damit zeichnet sich das Nahversorgungsangebot durch einen attraktiven und internationalen Mix kleiner Lebensmittelgeschäfte aus.

Das Angebot reicht allerdings über die reine Nahversorgung hinaus. Mit seinen vielen kleinen Fachgeschäften lädt das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße auch zum urbanen Shopping-Bummel ein.

Insgesamt wird im NVZ Wrangelstraße auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.300 qm ein Umsatz von rd. 13,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 17: Rewe-Supermarkt (links) und Blick entlang der Wrangelstraße

5.3.2 Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets

STZ Kottbusser Tor

Das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor befindet sich zentral im Ortsteil Kreuzberg in rd. 1,3 km westlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Die Skalitzer Straße fungiert als Haupteerschließungsachse, weitere wichtige Erschließungsstraßen sind der Kottbusser Damm, die Oranienstraße und die Prinzenstraße. Zentrale Verkehrsknotenpunkte sind darüber hinaus die U-Bahnhöfe Görliitzer Bahnhof, Kottbusser Tor und Moritzplatz. Das Stadtteilzentrum besteht aus dem Straßenzug der Oranienstraße (östlich der Luckauer Straße) mit der beidseitig anschließenden Bebauung, der Nordseite der Skalitzer Straße (zwischen Kottbusser Tor und Oranienstraße), der Kottbusser Straße und dem Kottbusser Tor mit der jeweils angrenzenden Bebauung.

Die Einzelhandelslagen zeichnen sich v.a. durch einen kleinteiligen Besatz an überwiegend inhabergeführten Geschäften entlang der Oranienburger Straße aus mit Angeboten im mittleren Preisniveau. Am Kottbusser Tor und der Kottbusser Straße dominiert eher das untere Angebotsgenre. Als Magnetbetriebe und wesentliche Frequenzbringer fungieren ein Rewe-Verbrauchermarkt, ein Norma-Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt rund um die Haltestelle „Kottbusser Tor“. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird durch zwei Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie eine Filiale der BioCompany und ein denn's-Biomarkt ergänzt. Insgesamt ist das Zentrum, v.a. im Hinblick auf die Nahversorgung, als stabil und leistungsfähig zu bewerten.

Im STZ Kottbusser Tor wird von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (> 400 qm VKF) auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.700 qm ein Umsatz von rd. 32,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt (links) und Rossmann-Drogeriemarkt im STZ Kottbusser Tor

OTZ Ostbahnhof

Das **Ortsteilzentrum Ostbahnhof** liegt in rd. 1,6 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und besteht aus dem Bahnhofsgebäude selbst, den beiden Vorplätzen, dem Hermann-Stöhr-Platz und der diesen begrenzenden Bebauung sowie Flächen südlich der Münchberger Straße und der Langen Straße.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich überwiegend auf Angebote im Bahnhof selbst sowie die beiden nördlich hiervon gelegene Lebensmittelanbieter. Das Einzelhandelsangebot wird maßgeblich durch das in Form eines Shopping-Centers im Ostbahnhof angesiedelte, in hohem Maße filialisierte Ladengewerbe, bestimmt. Als Magnetbetriebe fungieren ein Rewe-Verbrauchermarkt, ein Penny-Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt. Im Hauptbahnhof befinden sich weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote mit Relevanz für die Nahversorgung. Dem gegenüberstehend sind außerhalb des Bahnhofs mit einem Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter und einem Alnatura-Biomarkt (ehemaliges Kaufhof-Gebäude) zwei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe zu verorten. Insgesamt ist das OTZ als stabil zu bewerten und erfüllt auch die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion in der Nahversorgung.

Im OTZ Ostbahnhof wird von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (> 400 qm VKF) auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.800 qm ein Umsatz von rd. 20,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 19: Rewe-Verbrauchermarkt (links) und Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter im OTZ Ostbahnhof

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Wrangelstraße innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets zeichnet sich durch vornehmlich kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformen aus, die den nahversorgungsrelevanten Bedarf ausreichend decken können. Ferner wird das Einzelhandelsangebot durch ebenfalls kleinteilige, inhabergeführte Geschäfte des periodischen Bedarfs sowie ein umfang- und abwechslungsreiches gastronomisches Angebot abgerundet. Insgesamt kommt der ZVB voll und ganz seiner Funktion als Nahversorgungszentrum nach und kann als leistungsfähig eingestuft werden.

Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe im Einzugsgebiet sind in Streulage zu verorten.

Auch die beiden untersuchten zentralen Versorgungsbereiche STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets erfüllen ihre jeweilige Funktion und agieren als stabile Zentren innerhalb der Berliner Versorgungs- und Zentrenstruktur.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognosen

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognosen

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Im Folgenden werden für die Prüfvariante 3 die beiden Vorhabenkomponenten getrennt bewertet:

- Komponente 1 beinhaltet dabei einen Verbrauchermarkt mit 800 qm VKF und einen Bäcker mit 250 qm VKF (inkl. Flächen für Gastronomie).
- Die Komponente 2 stellt einen Drogeriefachmarkt mit 600 bis 800 qm VKF dar. Im Folgenden wird mit der Obergrenze von 800 qm VKF gerechnet.

6.1.1 Komponente 1: Verbrauchermarkt und Bäckereicafé (rd. 1.050 qm VKF)

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 3 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf mit rd. 5 % erzielt.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (Komponente 1)*	
Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	74,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0
Marktanteile	5%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	62,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2
Marktanteile	0,4%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	136,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,2
Marktanteile	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets – Komponente 1

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 7 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt. Davon nimmt der Verbrauchermarkt rd. 3,7 Mio. € den wesentlichen Anteil ein, während der Bäckerei künftig rd. 0,6 Mio. € Umsatz zuzuschreiben sind.

⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur des Vorhabens (Komponente 1)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	980	4.400	4,3
davon Verbrauchermarkt	730	5.000	3,7
davon Bäckerei**	250	2.500	0,6
aperiodischer Bedarf	70	3.500	0,2
Gesamt	1.050	4.300	4,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Umsatz nur Einzelhandelsanteil (zum Verkauf dienende Bereiche i.d.R. < 25 %).

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens – Komponente 1

Für die Komponente 1 ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 4,5 Mio. €, davon rd. 4,3 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.1.2 Komponente 2: Drogeriemarkt (bis 800 qm Verkaufsfläche)

Für das Vorhaben mit einer projektierten Verkaufsfläche von rd. 800 qm ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von ebenfalls etwa 3 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf mit rd. 5 % erzielt.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (Komponente 2)*	
Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	74,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0
Marktanteile	5%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	62,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2
Marktanteile	0,4%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	136,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,3
Marktanteile	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets - Komponente 2

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 12 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (Komponente 2)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	730	6.300	4,6
aperiodischer Bedarf	70	4.000	0,3
Gesamt	800	6.100	4,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens - Komponente 2

Für die Komponente 2 ist ebenfalls ein künftiger Marktanteil von etwa 3 % anzunehmen. Der projektierte Vorhabenumsatz wird sich prospektiv auf rd. 4,9 Mio. € belaufen, wovon rd. 4,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

6.2 Wirkungsprognosen

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognosen** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten **Marktwachstum** infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren allerdings auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte und dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter/Großflächenformate und Drogeriefachmärkte. Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.3 bereits konkret bestimmt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen signifikanten Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse „zurückzuholen,“ wird es ggf. zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen**. Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose im Sinne einer Worst-case-Betrachtung berücksichtigt.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von jeweils weniger als 1 % bei den Randsortimenten für beide Komponenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Die Auswirkungen werden im Folgenden für beide Komponenten getrennt dargestellt, da sich sowohl die Wirkungen als auch die Kompensationseffekte unterschiedlich niederschlagen (Verbrauchermarkt/Bäcker vs. Drogeriemarkt).

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf – Komponente 1

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz derzeit auf knapp 34,4 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit leicht ansteigen (knapp 0,4 Mio. €). **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2027 ein Umsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf in Höhe von rd. knapp 34,8 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 4,0 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Das Vorhaben ist dabei in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 2,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz

rd. 1,8 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in 2027 gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 5,1 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass das NVZ Wrangelstraße etwas stärker von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 5,7 %). Die Betriebe in Streulage weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die einzelnen Effekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Kreuzberg – Umsatzzuwachs 2027
Komponente 1: Verbrauchermarkt und Bäckerei

Periodischer Bedarf	NVZ Wrangelstraße	Streulage	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	13,90	20,47	34,37
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,17	0,21	0,38
Umsatz vor Ort (2027)	14,07	20,68	34,75
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,79	2,19	3,98
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,98	-1,20	-2,19
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,81	0,98	1,79
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	5,7%	4,8%	5,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Komponente 1

Bei der Betrachtung des Ansiedlungsvorhabens gehen die Gutachter davon aus, dass ein Teil der Umsätze des Nahversorgers aus der **Rückholung von derzeitigen Nachfrageabflüssen** aus dem Einzugsgebiet resultiert. Geht man im Rahmen einer Worst-case-Betrachtung davon aus, dass aufgrund der Distanzsensibilität (Kühlkette, etc.) diese Umsätze vollständig gegen die vorhabenrelevanten Angebote in den zwei nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen wirken, so ergibt sich eine Umverteilung von rd. 5 % für das STZ Kottbusser Tor bzw. rd. 4 % für das OTZ Ostbahnhof. Damit sind für die Angebote unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts (rd. 800 qm) und der Bäckerei (rd. 250 qm) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 5,1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,7 % prospektiv für das NVZ Wrangelstraße zu erwarten.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf – Komponente 2

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von gut 4,0 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,6 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (knapp 2,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,7%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidung mit dem einzigen im Einzugsgebiet bereits vorhandenen Drogeriemarkt kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe in Streulage etwas stärker von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 4,4 %). Dem gegenüberstehend weist das NVZ Wrangelstraße geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Kreuzberg - Umsatzzuwachs 2027 - Komponente 2: Drogeriemarkt

Periodischer Bedarf	NVZ Wrangelstraße	Streulage	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	13,9	20,5	34,4
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,08	0,19	0,27
Umsatz vor Ort (2027)	14,0	20,7	34,6
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,2	2,8	4,05
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,8	-1,9	-2,75
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,0	0,0	0,00
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,4	0,9	1,30
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	2,8%	4,4%	3,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens - Komponente 2

Bei der Betrachtung des Ansiedlungsvorhabens gehen die Gutachter davon aus, dass ein Teil der Umsätze des Nahversorgers aus der **Rückholung von derzeitigen Nachfrageabflüssen** aus dem Einzugsgebiet resultiert. Da wie aufgezeigt das Drogerieangebot aktuell sehr weiträumig im Untersuchungsraum verteilt ist, ist eine Wirkungsermittlung zulasten der nächstgelegenen Zentren allein wenig aussagekräftig. Würde man z.B. diesen Umsatzanteil des Vorhabens der aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumsätzen resultiert, vollständig gegen die nächstgelegenen Drogeriemärkte (ohne dm in der Pücklerstraße) rechnen (vgl. Karte zur Wettbewerbssituation – überschlägiger Umsatz von rd. 40 Mio. €), läge die Quote in etwa bei max. rd. 8 %. Aufgrund der dispersen Streuung der Nachfrage ist insofern für die Angebote unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets mit keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Drogeriemarkts (rd. 800 qm) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 3,7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4,4 % prospektiv für die Betriebe in Streulage zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Vorbemerkungen: Prüfung des Vorliegens eines möglichen Einzelhandelsgroßprojekts bzw. einer Agglomeration

Das Vorhaben in Berlin-Kreuzberg soll über eine Bauleitplanung durchgeführt werden. Vorausgeschickt ist darauf hinzuweisen, dass **keine der Vorhabenenkomponenten (Verbrauchermarkt; Bäcker; Drogeriefachmarkt) für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm VKF überschreiten wird.** In der Gesamtschau handelt es sich jedoch um einen Standortverbund, der bei summarischer Betrachtung Wirkungen vergleichbar eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auslösen könnte.

Nach allgemeinem Verständnis handelt es sich bei einer **Agglomeration** um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.“ Agglomerationsregeln stellen vorrangig darauf ab, dass der Umgehungsstatbestand der städtischerseits i.d.R. unerwünschten Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben – zumeist zurückliegend entstanden in verkehrsgünstigen oder gewerblich geprägten Standortlagen – gesteuert werden. Hierbei ist nicht nur das eigentliche Planvorhaben mit mehreren Vorhabenenkomponenten, sondern auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen.

Damit wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden. Die Agglomerationsregel stellt demnach auf das Entstehen / der Verfestigung von Fehlentwicklungen von Angeboten ab, die vergleichbare Wirkungen eines Einzelhandelsgroßbetriebs induzieren.

Grundsätzlich muss hinsichtlich der Einschätzung, ob eine Agglomeration vorliegt bzw. entstehen wird, v.a. die Lage der Agglomeration hinsichtlich der Stadtgröße beachtet werden. So wirken bereits wenige Einzelhandelsbetriebe <800 qm VKF im ländlichen Raum deutlich früher als Agglomeration, als eine Ansammlung mehrerer Betriebe im großmaßstäbig geprägten Umfeld einer Großstadt bzw. Metropole.

Der Vorhabenstandort wurde in der Vergangenheit durch einen Lebensmittelmarkt, der geprägt, der allerdings mittlerweile abgerissen wurde. Weitere Angebote sind derzeit am Vorhabenstandort nicht vorhanden. Das Planvorhaben wird einen

Lebensmittelmarkt, einen Drogeriemarkt und ein Bäckereicafé – und damit drei jeweils für sich betrachtet kleinflächige Betriebe – umfassen.

Das Entstehen einer Agglomeration kann im Kontext der Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden. Hierfür ist einerseits die großstädtische Prägung des Umfelds entscheidend, die nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner mehr als das Vorliegen von zwei strukturprägenden Anbietern erfordert.

Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner handelt es sich um eine städtebaulich erwünschte „Positiv-Planung“ von sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben bedeutsamer Angebote für die qualifizierte Nahversorgung des unmittelbaren Standortumfelds, welches eine außerordentlich geringe Angebotsvielfalt im Bereich des Lebensmittelvollsortiments und im Drogeriewarenssegment besitzt. Dies gilt es im Folgenden zu beachten.

Die in die Analyse eingehenden Annahmen zum Planvorhaben berücksichtigen die Attraktivität und Ausstrahlkraft des Gesamtvorhabens (Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Bäckereicafé). Die Gesamtstandortlage hat auch in der Analyse und folgenden Bewertung des Vorhabens nach den für Einzelhandelsgroßprojekte relevanten Prüfaspekten Eingang gefunden. Das Vorhaben ist demnach bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn es vom § 11 BauNVO zu Grunde gelegten Betriebstyp abweicht (atypisches Vorhaben) und keine wesentlichen raumordnungsrechtlichen oder städtebaulichen Auswirkungen hat.

7.2 Zu den Besonderheiten des Vorhabens (Atypik)

In der Praxis hat sich bei der Prüfung einer atypischen Fallgestaltung bewährt, die folgenden Punkte zu untersuchen:

- die Gliederung und Größe der Stadt/Gemeinde und ihre Stadt- bzw. Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Die folgenden Ausführungen zum Atypik-Nachweis entstammen bzw. orientieren sich am Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in

welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb oder der Standort über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht unberücksichtigt bleiben. Je größer die Stadt oder der Stadtteil ist, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10/04).

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik, trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von mehr als 1.200 qm Geschossfläche, sind:

- Der **Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** beträgt maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt **verbrauchernah** und induziert ein **verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen**.
- Der Vorhabenstandort ist **städtebaulich integriert**. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.
- Das **Vorhaben sichert die Nahversorgung**. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der (zu verlagernde) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb künftig an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall,

wenn eine **funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten** vorliegt und das Vorhaben **fußläufig erreichbar** ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine **Mindestbevölkerung** ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche **Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld** generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

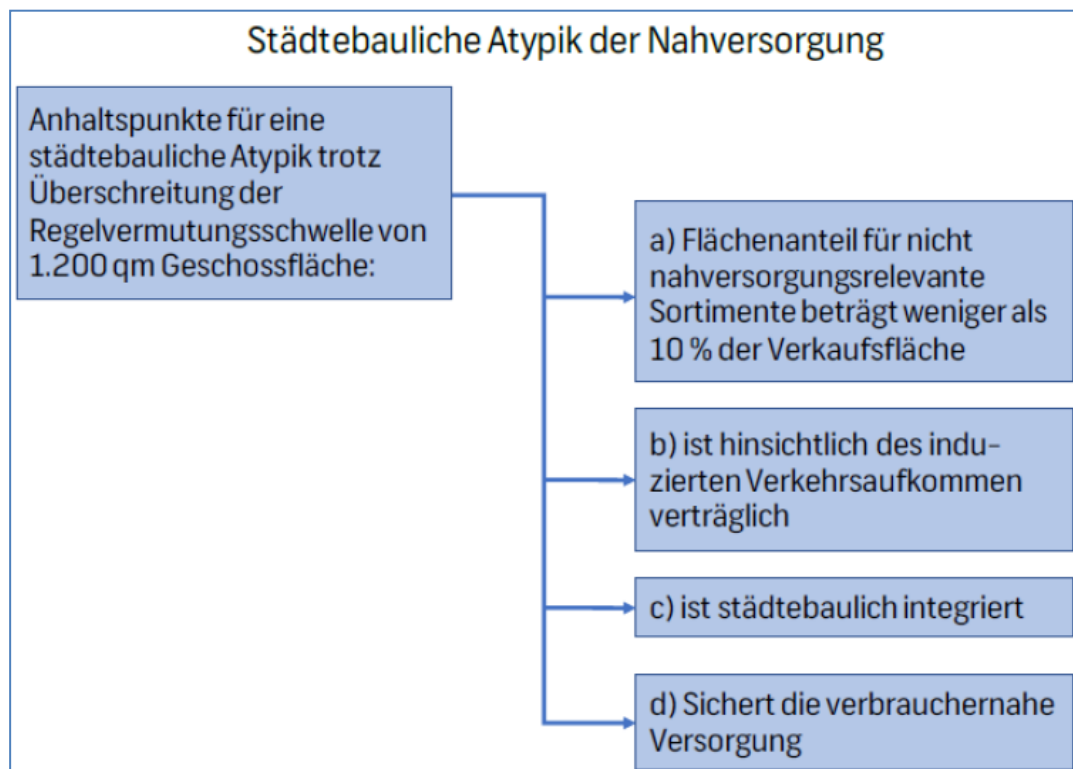


Abbildung 20: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung nach Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand September 2017)

Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner sprechen folgende Aspekte für eine atypische Fallgestaltung bezüglich des Planvorhabens an der Köpenicker Straße in Berlin-Kreuzberg:

- Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Stadtgebiets der Metropole Berlin (Orts-
teil Kreuzberg) und befindet sich damit in einem **großstädtischen Umfeld**, wel-
ches durch eine urbane Nutzungsmischung geprägt ist. Die städtebaulichen Folgen
der Ansiedlung in einem ohnehin bereits durch großmaßstäbliche Strukturen und
Handelsnutzungen geprägten Gebiets sind in diesem Kontext geringer einzuschät-
zen als bspw. im ländlichen Raum. Hinzu kommt, dass der Standort ehemals bereits
durch einen großflächigen Lebensmittelanbieter (Netto) genutzt wurde und dem-
entsprechend im Bewusstsein der Verbraucher noch als Nahversorgungsstandort
verankert ist.
- Bei einer maximalen Umsatzumverteilung von 6 % (Komponente 1: Verbraucher-
markt mit Bäcker) bzw. rd. 4 % (Komponente 2: Drogeriefachmarkt) sind **mehr als
unwesentliche Auswirkungen** auf die verbrauchernahe Versorgung und die zent-
ralen Versorgungsbereiche (am äußersten Rand des Einzugsgebiets sowie unmit-
telbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegen) **nicht zu erwarten**. In der
summarischen Zusammenschau werden die Wirkungen mit max. rd. 9 % noch unter
dem Schwellenwert von 10 % liegen, da faktisch gewisse wettbewerbliche Effekte
auch zwischen den Vorhaben nicht auszuschließen sind.
- Die **Nahversorgerrolle des Vorhabens** ergibt sich aus dem Sortimentskonzept des
Verbrauchermarkts bzw. auch in Verbindung mit einem Drogeriemarkt. Der aperi-
odische Randsortimentsanteil wird jeweils max. 10 % betragen.
- Die derzeitige Versorgungssituation im Einzugsgebiet ist seit der Schließung des
Netto-Discounters sowie dem Wegfall des Aldi-Discounters in der Markthalle Neun
erkennbar eingeschränkt. Das Vorhaben kann dazu beitragen, für die angrenzen-
den Wohngebiete wieder eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu erfüllen. Auf-
grund der anhaltenden Bevölkerungszuwächse wird die **Verkaufsflächendichte
nach der Ansiedlung** nur leicht steigen (auf 300 qm/1.000 Einwohner) und damit
immer noch unterdurchschnittlich sein.
- Dem Vorhaben kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohngebiete im
Nahbereich zu. Die **fußläufige Erreichbarkeit** aus den Wohngebieten sowie die
Anfahrt mit dem Fahrrad sind bereits heute gegeben. Zudem ist auf die Wohn-
bautätigkeit im Zuge des Vorhabens hinzuweisen.
- Das nächstgelegene Zentrum ist mind. rd. 500 m entfernt und befindet sich im öst-
lichen Bereich des Einzugsgebiets. Das NVZ Wrangelstraße trägt damit nur einge-
schränkt zur wohngebietsbezogenen Versorgung im westlichen Bereich des
Einzugsgebiets bei. Hier ist zwar direkt außerhalb das STZ Kottbusser Tor verortet;
dieses trägt aber nur untergeordnet zur Wohngebietsversorgung bei. Das Vorhaben
kann demnach dabei helfen, **Wegeaufwände zu minimieren**. Dies gilt ausdrück-
lich auch für den projektierten Drogeriefachmarkt, da hier die nächstgelegenen
Versorgungsalternativen z.T. räumlich weiter entfernt vorzufinden sind.

- Aufgrund des fast vollständigen Fehlens von großflächigen Einkaufsalternativen im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass das Vorhaben (in beiden Komponenten, jedoch noch einmal stärker bei dem Drogeriemarkt) dazu in der Lage sein wird, zurzeit bestehende **Kaufkraftabflüsse zurückzuholen**. Diese werden aber selbst bei einer Worst-case-Betrachtung, d.h. sämtliche Rückholungseffekte gehen zu Lasten der beiden zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof, mit max. 5 % in einer Größenordnung liegen, die keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen implizieren. Funktionsgerecht gewachsene/geplante städtebauliche Strukturen werden dadurch **nicht geschwächt**. Im Drogeriesegment ist sogar mit keinen prognostizierbaren Wirkungen zu rechnen, da sich die Nachfrage aktuell breit verstreut, sprich diffus, im Raum verteilt.
- Der Vorhabenstandort ist gut im modal split zu erreichen. Für das (Einzelhandels-) Vorhaben soll keine Stellplatzanlage errichtet werden. Gleichwohl entstehen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau auch Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Zahl der straßenbegleitenden Stellplätze ist für ein derartiges Einzelhandelsvorhaben damit überschaubar. Zudem wird der **überwiegende Anteil der Kunden aus dem fußläufigen Bereich** kommen. Eine vorhabeninduzierte Zunahme an Autoverkehr durch das Vorhaben ist damit nicht zu erwarten.
- Gemäß dem Zentrenkonzept des Berliner Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg befindet sich der Vorhabenstandort in einer Streulage. Auch wenn das Vorhaben über die 800 qm Verkaufsfläche hinausgeht, kann hier doch eher von einer Qualifizierung und zukunftsfähiger Absicherung eines wichtigen Nahversorgungsstandorts ausgegangen werden. Die Standortanforderungen und Größenordnungen für den Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren gewandelt, die den Anstieg der Verkaufsflächenausstattung erklären.

Als Gründe für **größere Verkaufsflächen bei Lebensmittelbetrieben** lassen sich betreiberübergreifend in der Regel anführen:

- Steigerung der Angebotsbreite und Tiefe, um sich im Wettbewerb mit den Discountern auch weiterhin am Markt behaupten zu können und einer weiteren Discounterisierung entgegenzuwirken.
- Insgesamt ansprechendere Warenpräsentation.
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit).
- Großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs“-Flächen.

Das Vorhaben der jeweils für sich genommen ohnehin soeben noch als kleinflächig zu bezeichnenden Einzelhandelsbetriebe fällt in beiden Komponenten nicht unter die Regelvermutung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, von dem mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind: Die Vermutungsregel für das geprüfte Vorhaben kann für die einzelnen Vorhabenkomponenten und auch in der Zusammenschau widerlegt werden.

7.3 Keine mehr als Unwesentlichen Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Dies sind folgende, additiv verknüpfte Anforderungen des Landesentwicklungsplans (LEP HR¹⁰):

- **Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- **Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren**
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (**raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).
- **Grundsatz¹¹ 2.8 Angemessene Dimensionierung**
Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (**Kongruenzgebot**).
- **Grundsatz 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**
Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden kann.
- **Ziel 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte**

¹⁰ Landesentwicklungsplan Hauptregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus dem Jahr 2019.

¹¹ Grundsätze sind anders als Ziel der Raumordnung der Abwägung zugänglich.

- (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (**Integrationsgebot**).
- (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.**

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.3.1 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Berlin ist gemäß dem Landesentwicklungsplan als Metropole ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums bzw. der Metropole.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der verbrauchernahen Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf einen Teil des Berliner Ortsteils Kreuzberg, der dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zuzuordnen ist. **Das Einzugsgebiet geht nicht über das Berliner Stadtgebiet hinaus und entspricht somit dem zentralörtlichen Versorgungsbereich. Auch ist mit einem Marktanteil von deutlich unter 25 % im Einzugsgebiet von einer strukturverträglichen Kaufkraftabschöpfung auszugehen.**

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird in der **Komponente 1** mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.050 qm (Verbrauchermarkt: 800 qm, Bäcker/Gastronomie: 250 qm) prospektive Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 5 % und rd. 6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Stärker von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem bedingt durch die räumliche Nähe und die Angebotsüberschneidung, das NVZ Wrangelstraße. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist auszuschließen.

Gleiches gilt auch für das Vorhaben in der **Komponente 2** mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche für einen Drogeriefachmarkt. Hier liegen die Umverteilungsquoten zwischen rd. 3 und 4 %, da das Vorhaben zu größeren Teilen durch die Rückholung bislang diffus

abfließender Nachfrage profitiert. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das **NVZ Wrangelstraße** zeichnet sich neben dem Besatz an zahlreichen kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben v.a. auch durch attraktive Angebote des aperiodischen Bedarfs sowie ein vielfältigen Gastronomiebesatz aus. Somit lädt der zentrale Versorgungsbereich auch zum urbanen Shoppingbummel ein, welcher über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht und zur Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung beiträgt. Die ansässigen Märkte des periodischen Bedarfs zeichnen sich durch marktfähige Strukturen aus und profitieren von dem hohen Einwohnerpotenzial im Umfeld sowie der zentralen Lage in einem zentral gelegenen sowie touristisch attraktiven Stadtteil Berlins. In Anbetracht der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten sind keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ für das NVZ Wrangelstraße bzw. die hierin befindlichen Nahversorgungsbetriebe zu erwarten. Eine vorhabeninduzierte Betriebschließung ist auszuschließen.

Auch die in **Streulage** zu verortenden strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zeichnen sich durch markt- und leistungsfähige Strukturen aus. Sowohl der Lidl-Lebensmitteldiscounter als auch der dm-Drogeriemarkt verzeichnen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild. Während der Discounter auf einer großflächigen Verkaufsfläche agiert, fällt die des Drogeriemarkts deutlich unterdurchschnittlich aus, wodurch diesem vielmehr eine ergänzende als wirklich dominante Rolle zukommt. Dennoch kann beiden eine leistungsfähige Performance als auch eine zukunftsfähige Marktposition attestiert werden. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist ebenfalls auszuschließen.

In der Zusammenschau des Gesamtvorhabens mit 1.850 qm VKF werden die **summarischen Wirkungen im Einzugsgebiet** im Bereich von 8 % bis 9 % liegen, dabei werden mit rd. 9 % die höchsten Effekte zulasten der Angebote in den Streulagen erreicht. Im Lichte der o.g. Einzelbewertungen kann auch für das Gesamtprojekt das Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art verneint werden.

Das gilt auch für die **zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb (STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof) des Einzugsgebiets**, für die im Worst-case Umsatzrückgänge durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen von etwa 4 bis 5 % ausgelöst werden. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage des Nahrungs- und Genussmittel-Sortiments hier aber eher nicht zu erwarten und demnach ein rein rechnerischer Effekt. Faktisch werden sich die Vorhabenumsätze, die aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen resultieren, auf viele Standorte verteilen, vor allem auch

auf Streulagen. Da sich die Effekte faktisch auf „mehrere Schultern“ verteilen, werden diese in der Realität noch milder ausfallen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils in beiden Komponenten von jeweils weniger als 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenrealisierung dient dazu, einen ehemaligen Einzelhandelsstandort zu reaktivieren und die Nahversorgung wieder leistungsfähig aufzustellen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit in beiden Komponenten gerecht.

7.3.3 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorrangig innerhalb von zentralen Orten zulässig. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. **Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gilt jedoch, dass diese in den zentralen Orten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig** sind.

Der Vorhabenstandort an der Köpenicker Straße im Ortsteil Kreuzberg ist durch gründerzeitliche Gewerbebereiche am südlichen Spreeufer geprägt. Neben bereits bestehendem Handel und Logistikbetrieben dominieren hier v.a. Betriebe der Kreativwirtschaft und freizeitorientierte Zwischennutzungen. Insgesamt befindet sich das Umfeld in einem Umbruch von einem rein gewerblichen Quartier zu einem Mischquartier aus Arbeiten und Wohnen. Das Vorhaben liegt allerdings außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort ist gleichwohl fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen und durch ein hohes Einwohnerpotenzial im nahen Einzugsbereich gekennzeichnet.

Das Vorhaben ergänzt verbrauchernah die Grundversorgung, da diese nicht allein vom einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets mit den dort befindlichen kleinteiligen Strukturen gewährleistet werden kann. Das NVZ Wrangelstraße befindet sich im östlichen Teil des Einzugsgebiets und kann damit im Sinne einer wohngebietsbezogenen/verbrauchernahen Versorgung nicht den gesamten Bereich

abdecken. Zudem werden im Rahmen des Vorhabens auf lediglich höchstens rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Waren nicht-nahversorgungsrelevanten Bedarfs angeboten.

Der Vorhabenstandort ist im direkten Umfeld (jenseits der Köpenicker Straße) von Wohngebieten umgeben und ist von diesen auch fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle „Eisenbahnstraße“ in rd. 200 Metern Entfernung sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt ein Verbrauchermarkt in funktionaler Ergänzung zu den städtischen Zentren prospektiv eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist als teil-integriert zu bezeichnen.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot (gemäß LEP HR).

7.4 Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Darüber hinaus lassen sich für die Realisierung des geplanten Vorhabens keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung feststellen.

7.4.1 Zu den städtebaulichen Auswirkungen

Wie dargestellt, können städtebauliche Wirkungen für den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (NVZ Wrangelstraße) ausgeschlossen werden. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts, auch in Verbindung mit einem Drogeriemarkt, lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen ableiten. Mit der Realisierung des Vorhabens ist vielmehr eine Reaktivierung eines in der Vergangenheit bestehenden Nahversorgungsstandorts und eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass die bereits bestehenden Versorgungsstrukturen durch die Vorhabenrealisierung jeweils mehr als unwesentlich tangiert werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, die leichten Einwohnerzuwächse im Untersuchungsraum zu begleiten und die Verkaufsflächenausstattung zumindest ein wenig näher der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung zu kommen.

Aus Sicht des Einzelhandelsgutachters wäre jedoch zu beachten, dass aktuell das Drogeriemarktsegment im erweiterten Wirkungsraum durch z.T. sehr kleinteilige Angebote geprägt wird. Insofern wäre für die Vorhabenabwägung auch die Realisierung eines Drogeriemarkts im unteren Bereich der Spannweite (d.h. 600 qm VKF) denkbar. Andererseits könnte am Prüfstandort ein modernes Angebot geschaffen werden, was für die

Ausnutzung einer leicht größeren Dimensionierung – jedoch unterhalb der Großflächigkeitsschwelle – spricht.

7.4.2 Zur Kompatibilität mit dem StEP Zentren 2030

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu prüfen und zu bewerten, wenngleich ein möglicher Konflikt mit diesen unschädlich ist, da sie nicht Ausdruck eines Zieles der Raumordnung sind und städtebaulich relevante Auswirkungen nicht erwartbar sind.

Für den Einzelhandel definiert der StEP Zentren 2030 folgende übergeordnete Ziele:

- die städtischen Zentren erhalten und stärken;
- eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sichern;
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integrieren.

Mit Bezug auf die Nahversorgung wird als wesentliche Aufgabe formuliert, dass Nahversorgungssortimente wie Lebensmittelangebote wohnungsnah gesichert und entwickelt werden sollen. „Ergänzend zum hierarchischen Zentralsystem muss in allen Bezirken eine möglichst engmaschige Nahversorgung gesichert und gestärkt werden. Dazu muss gewährleistet sein, dass die Einrichtungen zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Das steht auch im Einklang mit den Strategien des StEP Mobilität und Verkehr.“

Weitergehend formuliert der StEP Zentren 2030 diesbezüglich, dass darauf zu achten ist, „dass eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Struktur zur Grundversorgung im Stadtgebiet und auch in neuen Quartieren gesichert wird. Maßgeblich für den Erfolg dieses Anliegens ist es, die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 anzuwenden und die bewährten planungsrechtlichen Instrumente zu nutzen.“

Des Weiteren führt der StEP Zentren 2030 übergeordnete Steuerungsgrundsätze auf. Für nahversorgungsrelevante Vorhaben relevant ist davon der Steuerungsgrundsatz 3:

„(a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzusehen. Dabei muss die maximale Größe des Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs angemessen sein (in einem Ortsteilzentrum sind bspw. Verkaufsflächendimensionierungen von max. 2.500 qm und in dezentralen Wohnlagen bis zu 800 qm).

(b) Um eine wohnungsnah Grundversorgung (im Umkreis von fünf bis zehn Minuten Fußweg) zu gewährleisten, können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch an integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden. Voraussetzungen dafür:

- Der Standort ist städtebaulich in ein Wohnquartier integriert.
- Der Betrieb ist überwiegend darauf ausgerichtet, das unmittelbare Umfeld zu versorgen.
- Eine Agglomerationsbildung, die den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 zuwiderliefe, ist ausgeschlossen.
- Die Ansiedlung stimmt mit Inhalten und Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts überein, das nähere Regelungen zur Ausgestaltung der örtlichen Nahversorgung enthalten kann.
- Zudem gilt der Grundsatz des stadtentwicklungsplanerischen Beeinträchtigungsverbots, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin sich städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf.“

In der Bewertung ist Folgendes festzuhalten:

Das Vorhaben verstößt mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.850 qm trotz seiner Großflächigkeit nicht grundsätzlich gegen die übergeordneten Ziele und Empfehlungen des StEP Zentren 2030. **Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, sind keine negativen Auswirkungen auf die städtischen Zentren zu erwarten.** Das großflächige Einzelhandelsvorhaben fügt sich stadt- und zentrenverträglich in die bestehenden Strukturen ein.

Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer **qualitativen Aufwertung der lokalen Nahversorgungstruktur bei und sichert die flächendeckende und wohnungsnah Grundversorgung im Ortsteil Kreuzberg:** Der Vorhabenstandort übernimmt zukünftig wieder Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Funktion des Vorhabens bezüglich der verbrauchernahen und fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohnbereiche wird u.a. durch den Wegfall des ehemaligen Aldi-Discouters in der Markthalle Neun besonders relevant. Wie im StEP Zentren 2030 beschrieben, ist dabei auf eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu achten, die neben den Zentren auch Geschäfte in wohnungsnahen Lagen ermöglicht.

Dem für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel relevanten Steuerungsgrundsatz 3 des StEP Zentren 2030 wird das Vorhaben ebenfalls gerecht. Das Vorhaben dient der wohnungsnahen Grundversorgung in den umliegenden Wohnquartieren. **Das Vorhabenareal wurde in der Vergangenheit bereits als Einzelhandelsfläche des**

periodischen Bedarfs genutzt. Vielmehr wird ein ehemaliger Nahversorgungsstandort reaktiviert und zukunftsfähig weiterentwickelt. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind – wie die Verträglichkeitsuntersuchung gezeigt hat – nicht zu erwarten. Stattdessen ist mit der Vorhabenrealisierung neben dem quantitativen Ausbau auch eine qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur verbunden bzw. macht diese überhaupt erst wieder möglich.

Der Vorhabenstandort ist als teil-integriert zu bezeichnen, auch wenn er sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet. Wie bereits zur städtebaulichen Integration beschrieben, schließen sich neben gewerblichen Strukturen auch Wohngebiete an den Standort an bzw. sind Teil des Vorhabens, von denen der Vorhabenstandort fußläufig zu erreichen ist. Überdies weist der Standort eine gute Anbindung an den ÖPNV auf. Die Anzahl an Stellplätzen wird dem Vorhaben sehr deutlich untergeordnet sein, da diese lediglich straßenbegleitend angeboten werden. Aufgrund der örtlichen Siedlungsstrukturen wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Das Integrationsgebot gemäß StEP Zentren 2030 wird somit eingehalten.

Die Bildung einer Agglomeration, welche den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 zuwiderliefe, ist nicht vorgesehen. Vor dem Hintergrund des urbanen Umfelds des Vorhabenareals, sowie der großstädtischen bzw. metropolbezogenen Strukturen Berlins im Generellen, kann bei einem Verbundstandort von drei kleinflächigen Nahversorgungsbetrieben nicht von einer Agglomeration gesprochen werden. Zudem steht die Ansiedlung mit den Inhalten und Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts im Einklang (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Das Vorhaben bestehend aus drei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ist mit den Steuerungsgrundsätzen und Empfehlungen aus dem StEP Zentren 2030 in Einklang zu bringen, da es zu einer moderaten qualitativen und quantitativen Verbesserung der wohngebietsbezogenen Grundversorgung beiträgt.

7.4.3 Zur Kompatibilität mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg aus dem Jahr 2017 wurden diverse Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt.

Als **übergeordnete Oberziele** für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg fungieren:

- Die Gewährleistung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung.
- Die Erhaltung und Stärkung der bezirklichen Zentren.

- Die stadtverträgliche Integration von (großflächige) Einzelhandelseinrichtungen.

Darüber hinaus formuliert das Konzept folgende (vorhabenrelevante) **Grundsätze**:

- Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Handelsstrukturen, die den Bezirk vor allem in den gründerzeitlichen Wohnquartieren prägen.
- Ausgleich zwischen den Oberzielen 1 und 2, d.h. Versorgungslücken zu schließen, ohne die Zentren zu schädigen.
- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität bei neuen Einzelhandelsentwicklungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Zentren.

In Verbindung mit dem Steuerungsgrundsatz 3 des StEP 2030 leitet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die nachfolgenden und für das Vorhaben relevanten **Steuerungsregeln** bezüglich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ab:

- Steuerungsregel C): Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
 - (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Ihre Größe und Betriebsform muss sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Auf benachbarte Zentren dürfen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen.
 - (2) Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung nur zulässig, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dieser Wohneinheiten dienen. Dabei sind folgende Kriterien einzuhalten:
 - Verkaufsfläche maximal 800 qm VKF,
 - jeweils nicht mehr als geringfügige räumliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem Kerneinzugsbereich (500 m - 600 m in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und stadträumlichen Zäsuren) benachbarter zentraler Versorgungsbereiche,
 - ausschließlich zur Versorgung der im engeren Umfeld wohnenden Bevölkerung,
 - jeweils nicht mehr als 10 % Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen,
 - keine kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben,
 - Stellplatzanzahl im für die Nahversorgung erforderlichen Maß und

- keine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) bzw. von GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene).

In der Bewertung des Vorhabens bezüglich des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in welchem vorrangig nahversorgungsrelevante Betriebe angesiedelt werden sollen. Außerhalb ist die Ansiedlung allerdings möglich, wenn der Betrieb **unterhalb der Großflächigkeit bleibt bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren** zu erwarten sind. Der Radius um das Vorhaben sollte sich überdies nicht mehr als wesentlich mit den Radien der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überlappen.

Die einzelnen Betriebe werden die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm nicht überschreiten. Insgesamt soll die Gesamtverkaufsfläche am Standort prospektiv bis zu 1.850 qm betragen. Auch der in der Vergangenheit ansässige Betrieb war mit 800 qm Verkaufsfläche an der Grenze zur Großflächigkeit. Einziger großflächiger Betrieb des periodischen Bedarfs im Einzugsgebiet ist derzeit ein Lidl-Discounter. Hier kann das Vorhaben dazu beitragen, einer Schieflage zu Lasten des vollsortimentierten Lebensmittelhandels entgegenzuwirken. Hinsichtlich der beabsichtigten Dimensionierung des Verbrauchermarkts geben Dr. Lademann & Partner Folgendes zu bedenken: Für einen Vollversorger sind heute andere Ansprüche an Verkaufsflächen festzustellen: So ist die untere Eintrittsgrenze eher bei 1.200 bis 1.400 qm Verkaufsfläche zu finden. Um eine Nachhaltigkeit zu sichern, ist diese Fläche dementsprechend notwendig, um eine adäquate Angebotsbreite und -tiefe zu gewährleisten. In der hier geprüften Planung wäre eine Verkaufsflächengrenze für den Vollsortimenter von 800 qm eingehalten. Auch der Drogeriemarkt würde den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Flächenausstattung im Einzugsgebiet bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs liegt gegenwärtig deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts. Aufgrund des prognostizierten leichten Bevölkerungswachstums wird dieser Wert noch weiter absinken, was durch Realisierung des Vorhabens zumindest ein Stück weit aufgefangen wird. Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets sowie der räumlichen Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots trägt das Vorhaben neben dem quantitativen Ausbau des Verkaufsflächenbesatzes auch maßgeblich zur qualitativen Aufwertung des örtlichen Angebots sowie zur Schließung einer räumlichen Versorgungslücke bei.

Das Vorhaben befindet sich **am Rande des 600 m-Radius** des nächsten zentralen Versorgungsbereichs. Hier liegt nur eine teilräumliche Überschneidung des Radius um den Vorhabenstandort mit dem Radius des NVZ Wrangelstraße vor. Der westliche Bereich des Einzugsgebiets ist trotz des STZ Kottbusser Tor, das an das Einzugsgebiet

angrenzt, fußläufig nicht optimal versorgt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen wurden bereits in der Ermittlung und Bewertung der prospektiven Umsatzumverteilungsquoten verneint. Vorhabeninduzierte städtebauliche Wirkungen sind nicht erwartbar. Zudem sei erneut darauf hingewiesen, dass keiner der geplanten Betriebe als großflächig zu bezeichnen ist und damit schon die Kompatibilität zum bezirklichen Zentrenkonzept gegeben ist.

Des Weiteren werden folgende Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vollumfänglich erfüllt:

- Das Vorhaben dient ausschließlich zur Versorgung der im engeren Umfeld wohnenden Bevölkerung,
- es sind jeweils nicht mehr als 10 % Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten,
- es wird zu keinen kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben kommen,
- eine gesonderte Stellplatzanlage wird nicht mit dem Vorhaben entstehen, vielmehr ist auf die vor Ort bestehenden straßenbegleitenden Stellflächen sowie die Tiefgarage im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau zu verweisen. Diese sind ausreichend dimensioniert, zumal das Vorhaben überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Umfeld dient.
- Es wird zu keiner Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) bzw. von GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene) kommen.

Das EHZK legt ausdrücklich keine festen Abschöpfungsquoten oder Flächenvergleichszahlen fest, um eine auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Bewertung zu gewährleisten. Hier ist nur die eventuelle Schädigung eines Magnetbetriebs bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs ausschlaggebend. Beides konnte durch dieses Gutachten verneint werden. Das NVZ Wrangelstraße ist als stabiles Zentrum zu bewerten, welches nicht durch eventuelle Leerstände geschwächt ist. Vielmehr geht die Ausstrahlungskraft aufgrund der vielen kleinen Fachgeschäfte, die auch zum urbanen Shopping-Bummel einladen, hinaus. Auch die unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets liegenden zentralen Versorgungsbereiche STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof weisen im Hinblick auf ihre Nahversorgungsfunktion stabile Strukturen auf.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Kompatibilität mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017 kann dennoch hergestellt werden: Das Vorhaben soll mit jeweils für sich betrachtet kleinflächigen Betrieben an einem Standort realisiert werden, der in der Vergangenheit bereits als Nahversorgungsstandort etabliert war und wird dementsprechend quasi bestandssichernd reaktiviert. Benachbarte Zentren werden nicht mehr als unwesentlich geschädigt. Das Vorhaben führt zu einer nachhaltigen Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Bereich und trägt maßgeblich zur Schließung einer räumlichen als auch qualitativen Versorgungslücke bei. Damit sind alle Kriterien, die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Bezug auf das Vorhaben ergeben, als erfüllt anzusehen.

Fazit

8 Fazit

Am Standort **Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg** ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters inkl. Bäcker mit 1.050 qm (Komponente 1) in Verbindung mit einem bis zu 800 qm großen Drogeriemarkt (Komponente 2) geplant. In der Bewertung des Gesamtvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die endogenen **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Einerseits induziert die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kreuzberg. Andererseits fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie zum Landesschnitt Berlins unterdurchschnittlich aus. Dies wurde bei der Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wird ein Umsatz von rd. 34,4 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 47 % für das Einzugsgebiet, die auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet. Somit trägt das Vorhaben maßgeblich dazu bei neben einer qualitativen Versorgungslücke bezüglich der Betriebstypen schließen zu können v.a. auch einer quantitativen Unterversorgung entgegenzusteuern. Das nächstgelegene Zentrum (Wrangelstraße) dient der wohngebietsbezogenen Versorgung. Es liegt allerdings im östlichen Bereich des prospektiven Einzugsgebiets und ist für die Bevölkerung im westlichen Teilbereich zumindest fußläufig nur schwer zu erreichen.

Insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet** des Vorhabens in 2027 etwa 23.850 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 136,1 Mio. € belaufen, wovon rd. 74,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

Für das Vorhaben ist für die Komponente 1 von einem prospektiven **Marktanteil** innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 4,5 Mio. €, davon rd. 4,3 Mio. € im periodischen Bedarf. Hiervon nimmt der Verbrauchermarkt mit einem künftigen Umsatz von rd. 3,7 Mio. € den wesentlichen Anteil ein. Bezogen auf die Komponente 2 ist für den Drogeriemarkt ein künftiger Marktanteil von ebenfalls rd. 3 % anzunehmen. Der projektierte Vorhabenumsatz wird sich prospektiv auf rd. 4,9 Mio. € belaufen, wovon rd. 4,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Ansiedlung am Standort Köpenicker Straße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte im Einzugsgebiet

von im Schnitt rd. 5 % (Komponente 1) bzw. 4 % (Komponente 2). Für die zentralen Versorgungsbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind durch Rückholung von Kaufkraftabflüssen rein rechnerisch max. etwa 5 % zu erwarten. In der Zusammenschau des Gesamtvorhabens mit 1.850 qm VKF werden die summarischen Wirkungen im Einzugsgebiet im Bereich von 8 % bis 9 % liegen, dabei werden die höchsten Effekte zulasten der Angebote in den Streulagen erreicht.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann dennoch ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Die einzelnen Ladeneinheiten werden die Grenze zur Großflächigkeit jeweils nicht überschreiten. Aufgrund der Gesamtdimensionierung des Vorhabenstandorts (max. 1.850 qm VKF) war jedoch zur Vorhabenabwägung sowie zur Widerlegung der **Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO** „in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“. Die zur Widerlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte werden erfüllt:

- Das Vorhaben ist aufgrund seines Sortimentsschwerpunkts als Nahversorger zu bezeichnen. Die ausgeprägte **Nahversorgungsfunktion** lässt sich auch anhand des hohen Einwohnerpotenzials begründen, aus der sich eine rechnerische Tragfähigkeit des Vorhabens mit Einwohnern aus dem Nahbereich ergibt.
- Das Vorhaben trägt dazu bei, die **signifikante Angebotslücke** vor allem für den westlichen Untersuchungsraum verbrauchernah abzubauen.
- Die städtebaulichen Wirkungen sind aufgrund des bereits heute durch großflächige Handelsnutzungen und den vormals bereits durch Einzelhandel geprägten Vorhabenstandorts und der Lage in einem **großstädtisch geprägten Standortumfeld** moderat.

Aufgrund der Atypik sind negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Friedrichshain-Kreuzberg für beide Komponenten der Prüfvarianten sowie in der Zusammenschau nicht erwartbar. Zudem sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Ordnung oder Entwicklung zu erwarten. Das Gesamtvorhaben entfaltet demnach auch keine Wirkung einer Agglomeration.

Hamburg, 20. Januar 2023/13. Juni 2023

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH