



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Alte Jakobstraße in Berlin als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur
Ansiedlung eines
Lebensmittelmarkts



Endbericht

Im Auftrag der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Hamburg, 09.09.2022 (redaktionell ergänzt am 01.10.2024)



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Alte Jakobstraße in Berlin als Nahversorgungs-standort

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts

Projektnummer: 22DLP3129

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101a
10559 Berlin

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

60

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	IV
	Tabellenverzeichnis	V
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Grundlagen	4
2.1	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	4
2.1.1	Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO	4
2.1.2	Umsetzung des Vorhabens in einem WA	5
2.1.3	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	6
2.1.4	StEP Zentren 2030	7
2.1.5	Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
2.2	Entwicklungstendenzen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	10
3	Standortbeschreibung und -bewertung	13
3.1	Vorhabenkonzeption	13
3.2	Mikrostandort	13
3.3	Rahmendaten des Makrostandorts	17
3.3.1	Lage im Raum	17
3.3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	18
4	Einzugsgebiet, zu versorgendes Gebiet und Nachfragepotenzial	20
4.1	Methodische Vorbemerkungen	20
4.2	Wettbewerb im Raum	20
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets und des zu versorgenden Gebiets	21
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	25

5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	26
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	26
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	26
5.1.2	Umsatzstruktur	30
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets	31
5.2.1	NVZ Mehringplatz/südliche Friedrichstraße	31
5.2.2	Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	33
5.2.3	ZVB Zentrumsbereichskern Friedrichstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)	34
5.2.4	Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)	35
5.2.5	Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)	36
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	38
6.1	Umsatzprognose	38
6.2	Wirkungsprognose	41
6.2.1	Vorbemerkungen	41
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) – Verbrauchermarkt mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche	42
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) – Lebensmitteldiscounter mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche	44
7	Bewertung des Vorhabens	46
7.1	Zu den Bewertungskriterien	46
7.2	Zur Atypik des Vorhabens	47
7.3	Zu den Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP HR	51
7.3.1	Zur zentralörtlichen Zuordnung	51

	7.3.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	51
	7.3.3	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	54
7.4		Zu den Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	54
	7.4.1	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem StEP Zentren 2030	54
	7.4.2	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept	55
7.5		Zur Ansiedlung des Vorhabens innerhalb eines WA	56
8		Fazit	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	12
Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts	14
Abbildung 3: Vorhabenstandort mit Blick von der Alten Jakobstraße	15
Abbildung 4: Alte Jakobstraße mit Blick Richtung Norden	15
Abbildung 5: Aktuelle Unterbringung für Geflüchtete am Vorhabenstandort	15
Abbildung 6: Franz-Künstler-Straße mit Blick Richtung Osten und Wohnblöcke auf der rechten Seite	16
Abbildung 7: Franz-Künstler-Straße mit Blick Richtung Osten und einem Teil des Vorhabenareals auf der linken Seite	16
Abbildung 8: Lage im Raum	17
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	21
Abbildung 10: Zusammenhängender Siedlungsbereich rund um den Vorhabenstandort	23
Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens	24
Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	28
Abbildung 13: Edeka-Supermarkt, Ritterstraße 38-40, Streulage	29
Abbildung 14: Edeka-Supermarkt, Friedrichstraße 246, NVZ Mehringplatz	29
Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Charlottenstraße 2, Streulage	29
Abbildung 16: Einzelhandelsbetriebe am Mehringplatz	32
Abbildung 17: Edeka-Supermarkt an der Friedrichstraße	32
Abbildung 18: Einzelhandelsbetriebe entlang der Friedrichstraße	33
Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Rudi-Dutschke-Straße	34
Abbildung 20: Sehenswürdigkeit „Checkpoint Charlie“ im Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	34
Abbildung 21: Einzelhandelsbetriebe entlang der Friedrichstraße	35
Abbildung 22: Einzelhandelsbetriebe entlang der Oranienstraße	36
Abbildung 23: „Zentrum Kreuzberg“ am Kottbusser Tor	36
Abbildung 24: Einzelhandelsbetriebe entlang des Mehringdamms	37
Abbildung 25: Gastronomisches Angebot entlang der Bergmannstraße	37

Abbildung 26: Städtebauliche Atypik

49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	18
Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	24
Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	25
Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bei den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung	27
Tabelle 5: Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bei den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung	30
Tabelle 6: Marktanteile eines Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets	39
Tabelle 7: Umsatzstruktur eines Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche	39
Tabelle 8: Marktanteile eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche	40
Tabelle 9: Umsatzstruktur eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche	41
Tabelle 10: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen eines Verbrauchermarkts	43
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen eines Lebensmitteldiscounters	45
Tabelle 12: Umsatzherkunft eines Verbrauchermarkts	56
Tabelle 13: Umsatzherkunft eines Lebensmitteldiscounters	56

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 4, Franz-Künstler-Straße 10 im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg plant die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin ein größeres Wohnungsbauvorhaben. Im südwestlichen Teil des Grundstücks ist im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt inklusive einer Stellplatzanlage vorgesehen. Das Grundstück liegt außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Somit ist gemäß Steuerungsregel C nur eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm realisierbar. Darüber hinaus sind gemäß Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 1.200 qm (also etwa 800 qm Verkaufsfläche) nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Vermutungsregel kann gleichwohl in einem Atypiknachweis widerlegt werden.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandels sind allerdings Verkaufsflächen in dieser Größenordnung nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig. Aus diesem Grund sollen in dem Gutachten die Auswirkungen und die Verträglichkeit eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von bis zu max. rd. 1.000 qm (oder mit anderen Worten: 999 qm) sein. Ziel ist, dass das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig ist.

Das hier vorgelegte Einzelhandelsgutachten untersucht die Auswirkungen auf den Einzelhandel. Für die Bewertung der verkehrlichen Belange ist auf die Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan VI-125b vom 23. September 2024 des Büros Ramboll Deutschland GmbH zu verweisen.

1.2 Vorgehensweise

Folgende Untersuchungsschritte wurden zur Erstellung der Verträglichkeitsanalyse durchgeführt:

A) Grundlagen

1. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen zur Ableitung der Prüfkriterien
2. Aktuelle Trends im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zur Herleitung der gestiegenen Verkaufsflächenbedarfe (auch über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus)

B) Standortbeschreibung und -bewertung

1. Einordnung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
2. Mikrostandort (Einzugsgebiet)
 - a.) Darstellung des Mikrostandorts und seines Umfelds
 - b.) Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens, kartografische Darstellung und Ermittlung der Einwohner und Einwohnerentwicklung; dabei erfolgt auch eine Darstellung des „zu versorgenden“ Gebiets
 - c.) Nahversorgungsrelevante Angebotssituation, inkl. geplanter Vorhaben
 - d.) Bewertung der Ausstattung an Verkaufsfläche
 - e.) Nachfragevolumen, Umsatz, Kaufkraft und Kaufkraftbindung

C) Geplantes Vorhaben

1. Struktur und Umsatzerwartung
2. Bestimmung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze

D) Auswirkungen und Verträglichkeit des geplanten Vorhabens

1. Veränderung der Ausstattung mit Verkaufsflächen
2. Umsatzherkunft des geplanten Vorhabens
3. Kaufkraftbindung durch das Vorhaben und Veränderung der Umsatzverteilung
4. Auswirkungen auf Betriebe im Umfeld (bzw. die verbrauchernahe Versorgung)
5. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

E) Abschließende Beurteilung

1. Bewertung der städtebaulichen Atypik des Vorhabens
2. Auswirkungen und Verträglichkeit des Vorhabens
3. Abgleich mit den geltenden Grundsätzen und Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Berlin und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
4. Ableitung/Definition der maximal möglichen Verkaufsfläche, auch mit Bezug auf eine Festsetzung als WA
5. Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan

F) Zusammenfassung bzw. Fazit

Der Untersuchung lagen dabei v.a. folgende Vorschriften bzw. rechtliche Grundlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsprogramm
- LEP HR
- BauNVO
- StEP Zentren 2030
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg
- AV Zentren und Einzelhandel

Um die Untersuchung bearbeiten zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum mittels app-gestützter Ladenbegehungen und Flächenerfassungen;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

2.1.1 Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO

Der geplante Markt überschreitet mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit. Damit ist prüfen, ob das Vorhaben Kern- oder Sondergebietspflichtig ist. Zu den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO:

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei 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.

2.1.2 Umsetzung des Vorhabens in einem WA

Es ist derzeit angedacht, den Lebensmittelmarkt innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu realisieren.

Zu den möglichen Nutzungen in einem WA heißt es in § 4 Abs. 2 BauNVO:

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dieses zu versorgende Gebiet wird dabei durch einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich um den Vorhabenstandort an der Alten Jakobstraße gebildet und soll einen Funktionszusammenhang bzw. eine einheitliche Siedlungsstruktur aufweisen.

Die Rechtsprechung führt dazu u.a. aus (OVG Berlin-Brandenburg, 21.12.2011, 10 S 29.10, Rn 14 und 15):

*Die Beschränkung auf den Gebietsbezug in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO soll den gebietstypischen Schutz der Wohnruhe gewährleisten (Stock in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, a.a.O., § 4 BauNVO, Rn. 36) und dient insbesondere der Vermeidung einer durch den An- und Abfahrtverkehr erzeugten, sich nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet vertragenden Unruhe (vgl. OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 17. Februar 2010, a.a.O., m.w.N.; Beschluss vom 28. Juni 2010 - OVG 10 S 46.09 -, GewA 2010, 416, juris Rn. 17), die durch die Einbeziehung eines überörtlichen Kundenkreises von außen in das Gebiet getragen wird. **Die Grenze des Gebiets, um dessen Versorgung es geht, bestimmt sich dabei nach den jeweiligen konkreten städtebaulichen Verhältnissen und ist unabhängig von etwa festgesetzten Baugebietsgrenzen. Maßgeblich ist, dass es sich um einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich handelt, wobei neben Gebieten anderer Nutzungsart auch solche Gebiete außer Betracht zu bleiben haben, die von dem Einzelhandelsbetrieb so weit entfernt sind, dass der vom Ordnungsgeber vorausgesetzte Funktionszusammenhang - es geht um den verbrauchernahen Einzugsbereich (vgl. Stock, a.a.O., Rn. 39) - nicht mehr als gewahrt angesehen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. September 1998 - BVerwG 4 B 85.98 -, BRS 60 Nr. 67; OVG NW, Beschluss vom 19. August 2003, a.a.O., Rn. 38; NdsOVG, Beschluss vom 19. Juli 2004 - 1 ME 116/04 -, NVwZ-RR 2005, 231, juris Rn. 13; SächsOVG, Beschluss vom 30. August 2004, a.a.O., Rn. 8).***

Ob ein Laden oder Verkaufsbetrieb im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dient, ist anhand objektiver Kriterien unter Berücksichtigung des Betriebskonzepts typisierend zu ermitteln, wobei neben der Größe und sonstigen

*Beschaffenheit des Betriebs auch die sich daraus ergebenden Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung, die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die demografischen und sozialen Verhältnisse im Gebiet, und die typischen Verhaltensweisen in der Bevölkerung einbezogen werden können (vgl. OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 17. Februar 2010, a.a.O., und vom 28. Juni 2010, a.a.O., Rn. 17; ebenso OVG NW, Beschluss vom 19. August 2003, a.a.O., Rn. 36; NdsOVG, Beschluss vom 19. Juli 2004, a.a.O., juris Rn. 13; SächsOVG, Beschluss vom 30. August 2004, a.a.O., Rn. 10; Stock, a.a.O., Rn. 42; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29. Oktober 1998 – BVerwG 4 C 9.97 –, BRS 60 Nr. 68 zum Gebietsbezug einer Gastwirtschaft mit Kegelbahn). Danach ist zu beurteilen, ob die Anlage zumindest in einem erheblichen, ins Gewicht fallenden Umfang auch von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Oktober 1998, a.a.O., und Beschluss vom 3. September 1998, a.a.O.), wobei es nicht nur auf den Bedarf der Wohnbevölkerung, sondern auch den der sonstigen allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ankommt (vgl. OVG Bln, Urteil vom 29. April 1994 – OVG 2 B 18.92 –, BRS 56 Nr. 55; OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 28. Juni 2010, a.a.O., Rn. 17; Stock, a.a.O., Rn. 42). **Der funktionale Zusammenhang zum Gebiet ist gegeben, wenn der Verkaufsbetrieb objektiv geeignet ist, seinen Umsatz zu einem ins Gewicht fallenden, mehr als nur unerheblichen Umfang aus dem Gebiet zu beziehen, wobei jedenfalls ein Umsatzanteil von 60 % ausreichen dürfte** (vgl. Stock, a.a.O., Rn. 40, 41 m.w.N.*

2.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und hat damit den LEP B-B abgelöst. Berlin wird darin insgesamt als Metropole mit zentralörtlicher Bedeutung definiert. Zur Einzelhandelsentwicklung sieht der Landesentwicklungsplan folgende Festlegungen¹ vor:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).

¹ Hier sind nur solche genannt, die für das Vorhaben relevant sind.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

- (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 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.

2.1.4 StEP Zentren 2030

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 für Berlin wurden folgende Steuerungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel festgelegt:

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 das zum Beispiel höchstens 2.500 Quadratmeter je Betrieb).

(b) Um eine wohnungsnahe 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.*

Steuerungsgrundsatz 5

Zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gelten einheitlich die nachfolgenden quantitativen und qualitativen Mindestkriterien. Diese Kriterien können durch bezirkliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden.

Ab einer Umsatzumverteilung von fünf Prozent gegenüber dem Bestand sind in jedem Fall die möglichen städtebaulichen Auswirkungen konkret und das heißt: auch qualitativ zu beschreiben, denn bereits Umverteilungen von deutlich unter zehn Prozent der Umsätze können städtebaulich relevante Folgen haben (siehe OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss 10 N 138.11 vom 27. August 2014; für Vorhaben nach § 34 BauGB auch: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss 10 N 30.12 vom 31. Oktober 2014).

Neben den Auswirkungen auf den Ist-Zustand muss dabei auch beschrieben werden, wie sich das Vorhaben auf die Erreichbarkeit stadtentwicklungsplanerischer Ziele auswirkt, die für betroffene zentrale Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstandorte verfolgt werden.

Darüberhinausgehend trifft der StEP Zentren 2030 noch **einige Handlungsempfehlungen für die Nahversorgung**, von denen Folgende für das Prüfvorhaben relevant sind.

- *Lebensmittelmärkte abhängig von ihrer Versorgungsfunktion dimensionieren.*
Die Dimensionierung eines Lebensmittelmarkts steht in enger Beziehung zum Versorgungsauftrag, der ihm von der Stadtplanung zugeordnet wird.
- *Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen*
Im Ausnahmefall kann auch ein dezentraler Lebensmittelmarkt die Nahversorgung sicherstellen. Daher sollten auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden können, solange diese in einem Wohnsiedlungsbereich liegen.

■ *Mehrgeschossigkeit und Nutzungsmischung*

Ziel der Berliner Stadtentwicklung ist es, den Bau mehrgeschossiger und multifunktionaler Geschäftsgebäude zu unterstützen und durchzusetzen. Diese Bauten haben stadtplanerisch klare Vorteile: Sie tragen zur Stärkung gewachsener Zentren bei, indem sie Baulücken schließen und die Nutzungsmischung erhöhen.

2.1.5 **Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aus 2017 wurde folgender Steuerungsgrundsatz für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel festgelegt:

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 Quartiere dienen.

Dabei sind die folgenden Kriterien einzuhalten:

- *Verkaufsfläche maximal 800 m² 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).*

2.2 Entwicklungstendenzen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter² (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche)

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet insbesondere folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel;
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie medizinischen und pharmazeutischen Angeboten

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestopoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rd. 1.400 bis 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Die Erosion kleinerer integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter

² Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.³ All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Darüber hinaus ist an einer Reihe von Standorten eine grundlegende Konzeptumstellung von einstigen SB-Warenhäusern zu erkennen. Durch die verbesserte Inszenierung

³ Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten (d.h. Mehrweg Glas, Mehrweg Plastik, Einweg Plastik, Einweg Dose, u.a. – in den Größen 0,2 l, 0,33 l, 0,5 l, 1,0 l und 1,5 l). Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.

der Großfläche, die deutliche Reduzierung von innenstadttypischen Sortimenten sowie durch die Verbindung von Frische, Produktion und Gastronomie können moderne Konzepte gerade auch solche Kunden ansprechen, die Wert auf Qualität, Genuss und Gesundheit legen. Diese „Flaggschiffe“ haben aufgrund ihrer Spezialisierung jedoch die klassische Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere verlassen.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:



Abbildung 1: Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Planung eines größeren Wohnungsbauvorhabens an der Alten Jakobstraße im Ortsteil Kreuzberg. Im südwestlichen Teil des Grundstücks (Baufeld 2) ist im Erdgeschoss zusätzlich ein Lebensmittelmarkt mit max. bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche (i.F. 999 qm VKF bei den Berechnungen) vorgesehen. Darüber hinaus sollen im Baufeld 1 des Vorhabens im Erdgeschoss eine KITA und weitere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Insgesamt sollen im Zuge der Entwicklung 435 WE und damit Wohnraum für rd. 870 Einwohner geschaffen werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Lebensmittelmarkts liegt erfahrungsgemäß in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt der Markt einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer – v.a. zentrenrelevanter – Randsortimente⁴ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Derzeit ist noch unklar, ob ein Verbrauchermarkt oder ein Lebensmitteldiscounter realisiert wird, sodass an den relevanten Stellen in beiden Varianten differenziert wird.

Im weiteren Berichtsverlauf wird somit die Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens ermittelt und bewertet. Ziel ist, dass das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig ist.

3.2 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Alten Jakobstraße im Berliner Ortsteil Kreuzberg. Das Vorhabengrundstück für den Lebensmittelmarkt bezieht sich auf das Eckgrundstück an der Alten Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße.

⁴ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

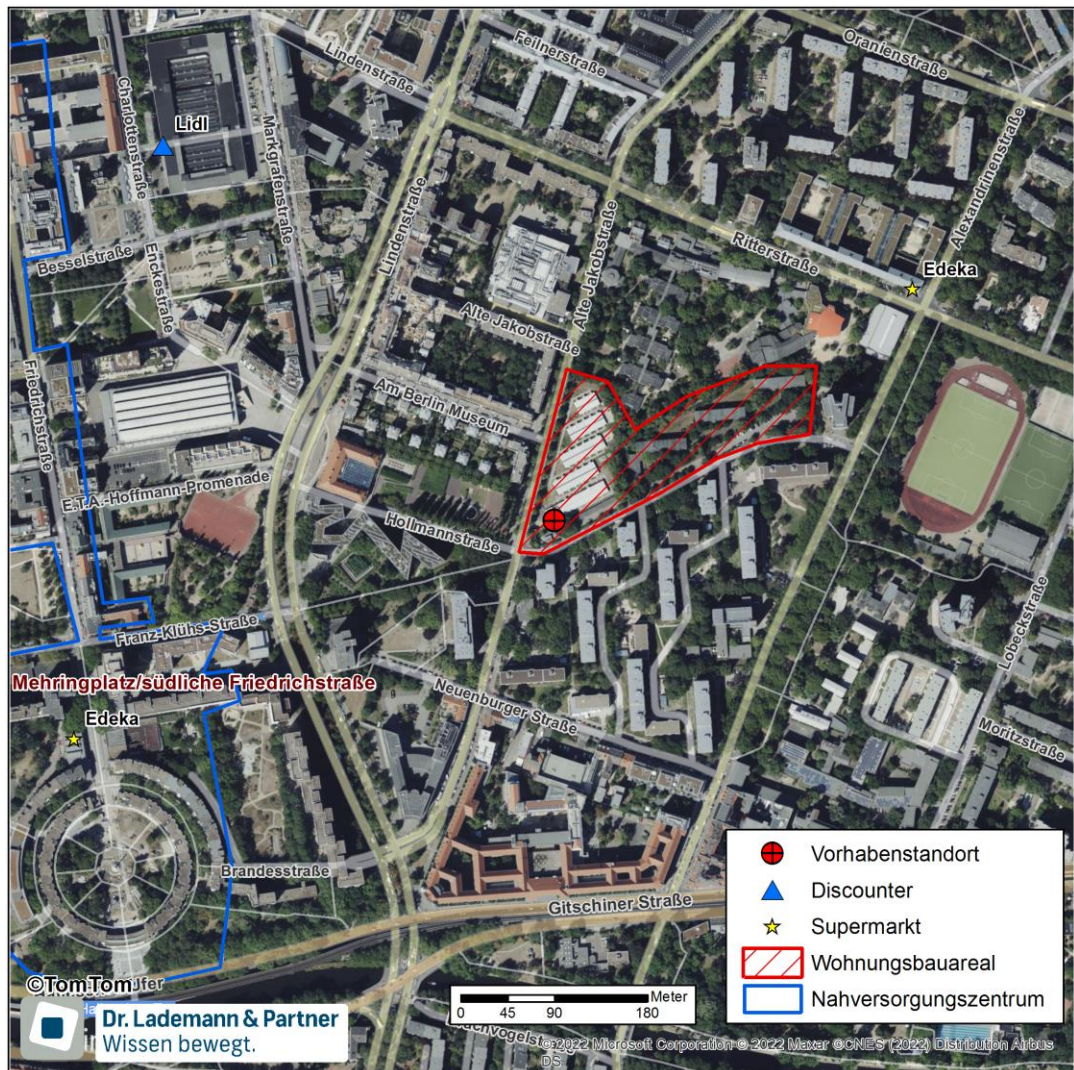


Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts

Das **Vorhabengrundstück** wird aktuell entlang der Alte Jakobstraße durch eine provisorische Unterbringung für Geflüchtete genutzt. Entlang der Franz-Künstler-Straße befinden sich Garagenstellplätze sowie dreigeschossige Wohnbauten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts ist über die Alte Jakobstraße gegeben, welche im weiteren Verlauf im Süden auf die Lindenstraße führt. Über die Bushaltestelle „Franz-Klühs-Straße“ in rd. 300 m Entfernung ist zudem eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. Durch die siedlungsintegrierte Lage des Standorts ist er aber vor allem auf eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ausgerichtet.

Das **Standortumfeld** ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauungen geprägt. In unmittelbarer Nähe sind zudem das Jüdische Museum und die Berlinische Galerie ansässig, welche große touristische Potenziale aufweisen. Weiterhin befinden sich eine Schule und ein Kindergarten im Umfeld.

Nach dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Vorhabenstandort **nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs und als Streulage zu definieren.**



Abbildung 3: Vorhabenstandort mit Blick von der Alten Jakobstraße



Abbildung 4: Alte Jakobstraße mit Blick Richtung Norden



Abbildung 5: Aktuelle Unterbringung für Geflüchtete am Vorhabenstandort



Abbildung 6: Franz-Künstler-Straße mit Blick Richtung Osten und Wohnblöcke auf der rechten Seite



Abbildung 7: Franz-Künstler-Straße mit Blick Richtung Osten und einem Teil des Vorhabenareals auf der linken Seite

An der Alten Jakobstraße im Berliner Ortsteil Kreuzberg ist die Entwicklung eines umfassenden Neubauvorhabens inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung geplant. Neben Wohnnutzungen (435 WE) soll am Standort auch ein Lebensmittelmarkt mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche untergebracht werden. Das Grundstück liegt außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Ziel ist, dass das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgesetzt werden kann.

3.3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.3.1 Lage im Raum

Der Vorhabenstandort an der Alten Jakobstraße ist dem **Ortsteil Kreuzberg** des Berliner Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zuzuordnen.

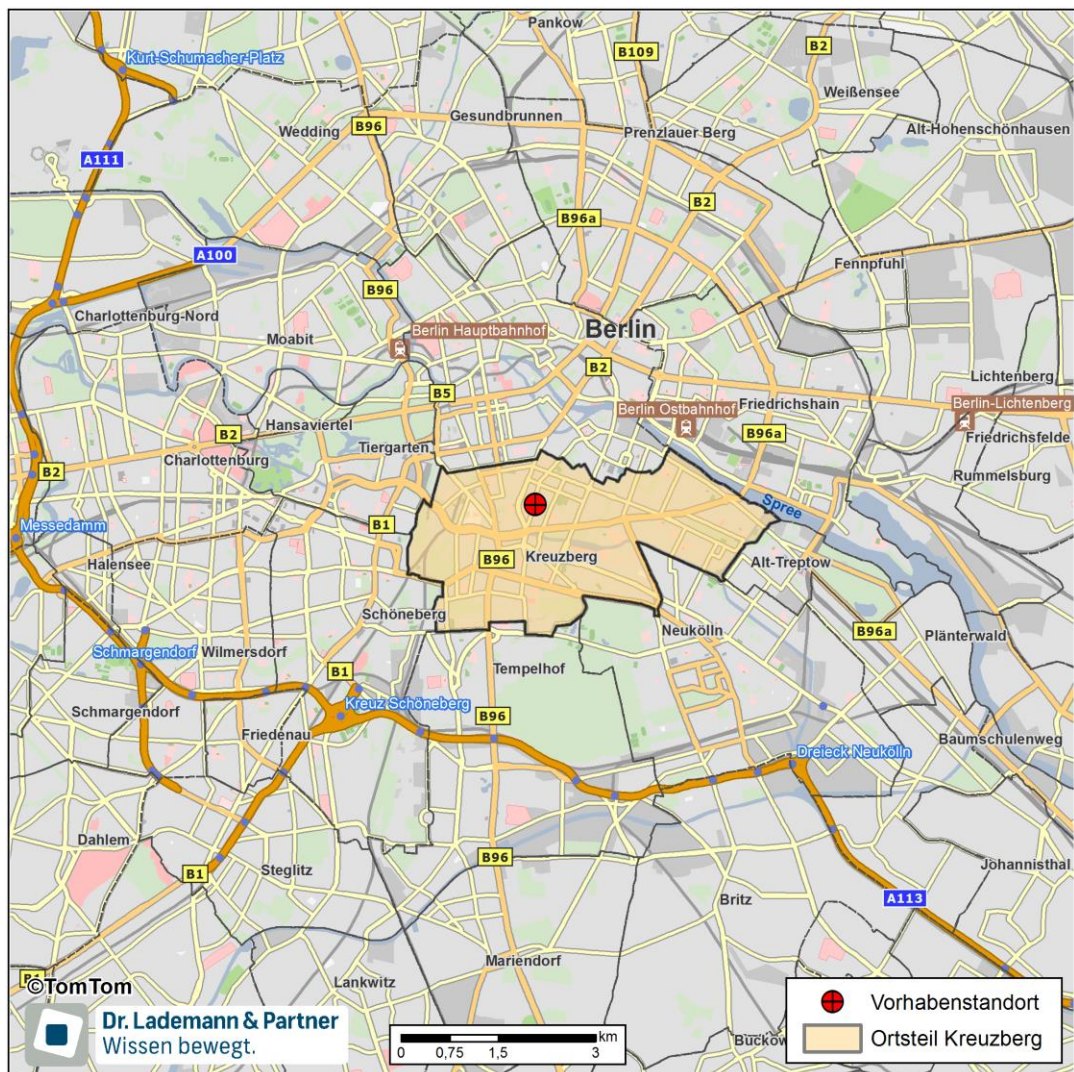


Abbildung 8: Lage im Raum

Kreuzberg befindet sich im westlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, welcher sich zentral innerhalb Berlins zwischen den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Mitte, Pankow, Lichtenberg und Treptow-Köpenick erstreckt.

Die **verkehrliche Anbindung** des Ortsteils erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 96, welche in Nord-Süd Richtung die Stadt durchquert und als Pendlertrasse ins südliche Berliner Umland fungiert.

Die inner- und überörtliche **ÖPNV-Anbindung** des Ortsteils Kreuzberg wird vor allem durch mehrere U-Bahn-Haltestellen gewährleistet, an denen diversen Linien verkehren sowie durch die S-Bahn-Haltestelle Anhalter. Überdies wird die Erreichbarkeit innerhalb des Ortsteils durch zahlreiche Buslinien ergänzt.

Gemäß des bezirklichen **Zentrenkonzepts** befinden sich in Kreuzberg mehrere zentrale Versorgungsbereiche (Kleiner Teilbereich des Zentrumsbereichs Historische Stadtmitte, Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannstraße/Kottbusser Damm, Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße, Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße, Nahversorgungszentrum Mehringplatz/ Südliche Friedrichstraße, Nahversorgungszentrum Wrangelstraße).

3.3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Berliner Ortsteil Kreuzberg verlief seit 2016 mit einem Wachstum von rd. 0,1 % p.a. positiv. Die direkt angrenzenden Ortsteile Friedrichshain, Tempelhof, Schöneberg, Tiergarten und Mitte weisen mit rd. 0,4 % p.a. bis rd. 2,4 % p.a. sogar noch deutlich dynamischer entwickelnde Bevölkerungszahlen auf. Gleiches gilt für die Stadt Berlin insgesamt mit einem Wachstum von rd. 1,4 % p.a..

Insgesamt lebten im Berliner Ortsteil Kreuzberg im Jahr 2021

gut 153.130 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Berlin-Kreuzberg im Vergleich

Ortsteil, Bezirk, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21	Veränderung
				in %	p.a. in %
Berlin-Kreuzberg	152.364	153.135	771	0,5	0,1
Berlin-Friedrichshain	126.029	136.652	10.623	8,4	1,6
Berlin-Tempelhof	60.661	61.769	1.108	1,8	0,4
Berlin-Schöneberg	119.786	122.658	2.872	2,4	0,5
Berlin-Tiergarten	14.340	14.940	600	4,2	0,8
Berlin-Mitte	91.028	102.338	11.310	12,4	2,4
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	278.393	289.787	11.394	4,1	0,8
Berlin	3.520.031	3.769.962	249.931	7,1	1,4

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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** im Ortsteil Kreuzberg kann in Anlehnung an die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bezirke⁵, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren

⁵ Vgl. Bevölkerungsprognose für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2018-2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. Abteilung Stadtplanung: Bevölkerungsprognose)

positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist im Ortsteil Kreuzberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 154.500 Einwohnern.

In diese positive Entwicklung zählt auch die Gesamtentwicklung an der Alten Jakobstraße mit seinem geplanten Wohnungsbau ein.

Der Ortsteil Kreuzberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁶** von 90,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (92,0) sowie zum Schnitt der Bundeshauptstadt Berlin (94,5) leicht unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kreuzberg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet, zu versorgendes Gebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Kreuzberg 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

In der nachfolgenden Karte sind die Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel im weiteren Untersuchungsraum dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb des Ortsteils Kreuzberg sowie in den angrenzenden Bereichen in allen Himmelsrichtungen eine Vielzahl an Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern. Besonders im Weiteren nördlichen und östlichen Umfeld ist eine hohe nahversorgungsrelevante Einzelhandelsdichte festzustellen. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind zwei Edeka-Supermärkte in nordöstlicher bzw. westlicher Richtung in jeweils rd. 500 m Entfernung sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in rd. 800 m nordwestlicher Richtung und ein Netto-Lebensmitteldiscounter in rd. 1 km südöstlicher Richtung.

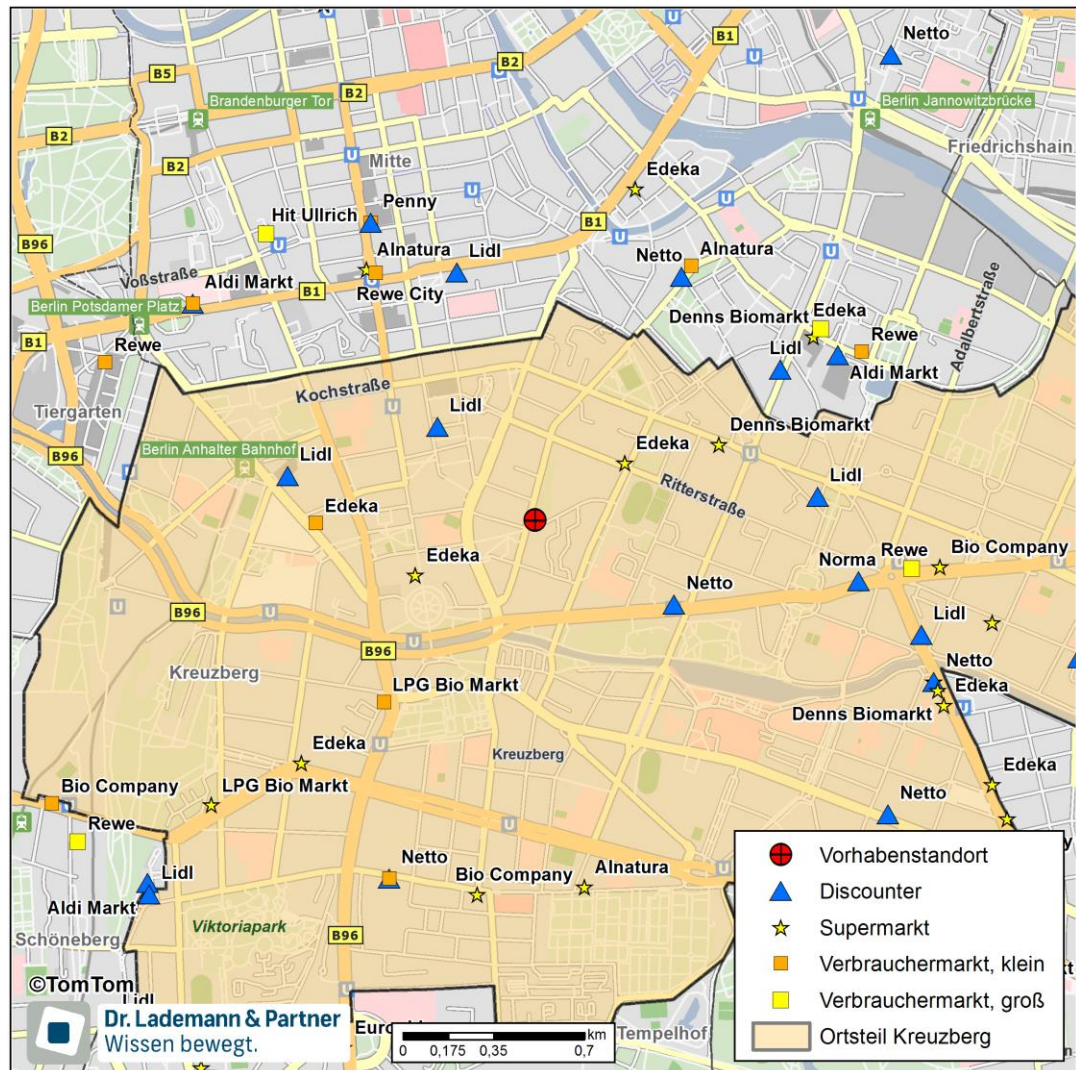


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit aufgrund der zentralen Lage des Standorts im Berliner Stadtgebiet von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets und des zu versorgenden Gebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Auch dient diese Zonierung der Bewertung der Zulässigkeit innerhalb eines WA.

Zum zusammenhängenden Siedlungsbereich – zu versorgendes Gebiet

Der Lebensmittelmarkt soll nach derzeitigem Planungsstand in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO realisiert werden. In diesem wäre das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche nur dann zulässig, **wenn es sich um einen Laden der Gebietsversorgung i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt.**

Dieses zu versorgende Gebiet wird dabei durch einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich um den Vorhabenstandort an der Alten Jakobstraße gebildet und soll einen **Funktionszusammenhang bzw. eine einheitliche Siedlungsstruktur aufweisen.**

Der hier prüfungsrelevante Gebietsbezug in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird in der Rechtsprechung wie folgt definiert: *„Die Grenze des Gebiets, um dessen Versorgung es geht, bestimmt sich dabei nach den jeweiligen konkreten städtebaulichen Verhältnissen und ist unabhängig von etwa festgesetzten Baugebietsgrenzen. Maßgeblich ist, dass es sich um einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich handelt, wobei neben Gebieten anderer Nutzungsarten auch solche Gebiete außer Betracht zu bleiben haben, die von dem Einzelhandelsbetrieb so weit entfernt sind, dass der vom Verordnungsgeber vorausgesetzte Funktionszusammenhang der verbrauchernahen Versorgung nicht mehr als gewahrt angesehen werden kann.“*

Damit sind die konkreten örtlichen Bebauungsstrukturen und die Besonderheiten zu würdigen. Die integrierte Lage des Vorhabenstandorts in einem einheitlich strukturierten und weitgehend zusammenhängenden Bereich stellt sich für das konkrete Vorhaben an der Alten Jakobstraße wie folgt dar:

Der Nahbereich eines Vorhabens variiert in Abhängigkeit der Einwohnerdichte und der örtlichen Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen. In der Regel umfasst ein fußläufiges Einzugsgebiet bis zu 1.000 m-Fußweg bzw. einen 700 m-Radius. Dabei sind allerdings darüber hinaus die hier vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in der Bewertung des Gebietsbezugs zu berücksichtigen.

Abweichend zu dem (zu stark vereinfachenden) Pauschalansatz eines 700 m-Radius hat Dr. Lademann & Partner **ein zu versorgendes Gebiet herleiten können, das sich an den örtlichen Bebauungsstrukturen orientiert und einen funktionalen Zusammenhang aufweist.**

Der zusammenhängende Siedlungsbereich wird östlich durch die Gebäude und Nutzungen eines Sportplatzes sowie einer Schule unterbrochen. Darüber hinaus wirkt die mehrspurige Lindenstraße im Westen begrenzend. Im Süden fungiert der Gebäuderiegel ab der Neuenburger Straße als Grenze, da hier keine Wohngebäude mehr vorhanden sind, sondern hauptsächlich Büro- und Gewerbenutzungen. Im Norden wird der

Siedlungsbereich wiederum durch den Waldeckpark und die Bundesdruckerei unterbrochen.

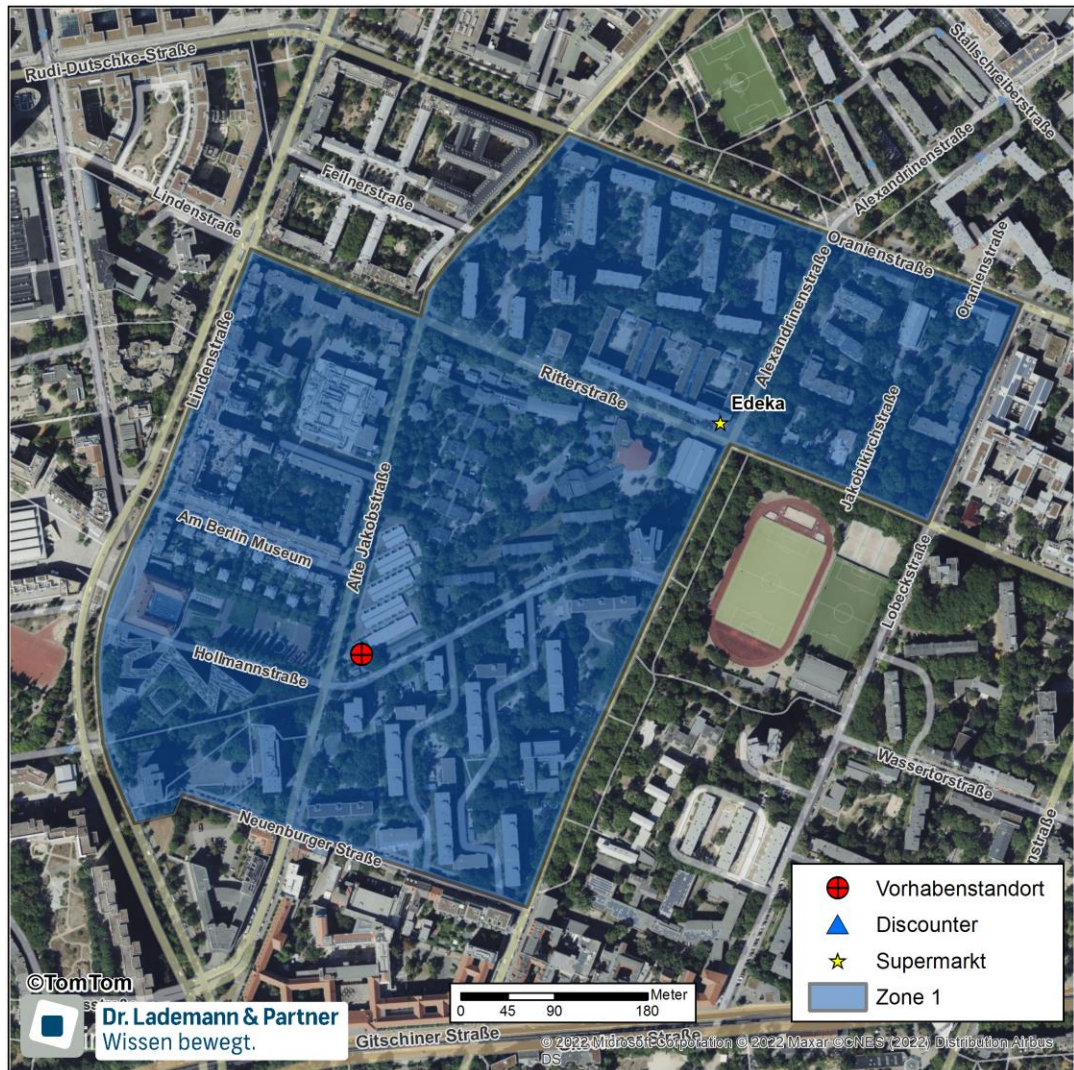


Abbildung 10: Zusammenhängender Siedlungsbereich rund um den Vorhabenstandort

Darüber hinaus kann das Vorhaben jedoch ein Einzugsgebiet ansprechen, das über dieses rein unter städtebaulichen Gesichtspunkten abgegrenzte zu versorgende Gebiet hinaus geht. Letztlich kommt es darauf an, dass das Vorhaben mind. rd. 60 % seines Umsatzes aus diesem engeren Gebiet generiert.

Die Zone 2 umfasst damit zusätzlich die direkt angrenzenden Wohngebiete bis zur Lobbeckstraße/Oranienstraße im Osten. Hinzu kommt das Siedlungsgebiet östlich der Lindenstraße bis zur Wilhelmstraße im Westen, der Zimmerstraße im Norden und der Gitschiner Straße im Süden. Diese stellt aufgrund ihrer Größe zusammen mit dem direkt dahinter liegenden Landwehrkanal eine starke physische Barriere zu den Wohngebieten im Süden dar.

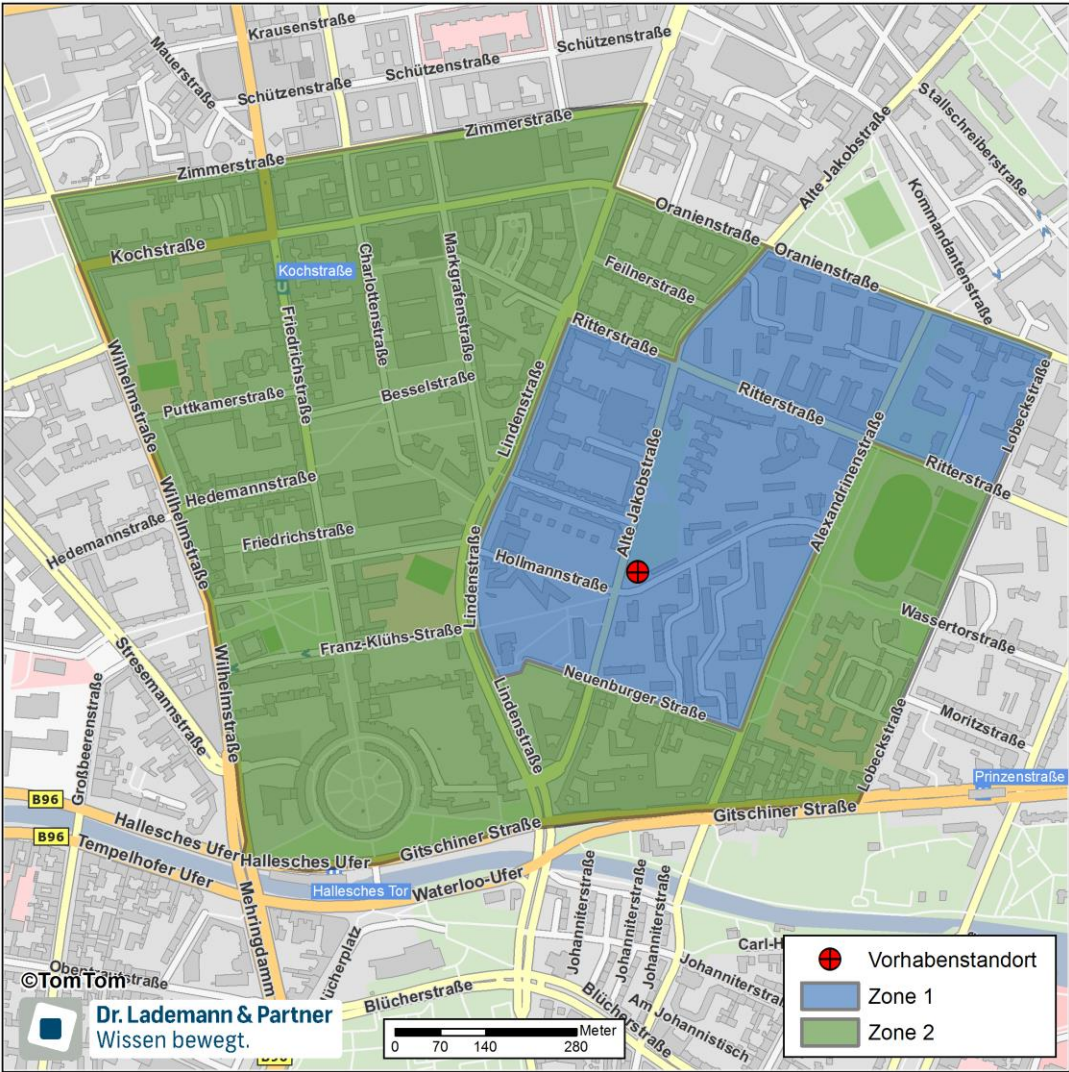


Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 16.460 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 16.850 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Berlin-Kreuzberg

Bereich	2025
Zone 1	6.840
Zone 2	10.010
Einzugsgebiet	16.850

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

Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 96,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einem **Anstieg des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 98,4 Mio. € (+ 2,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 55,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf* (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung)	22,2	33,3	55,5
Aperiodischer Bedarf**	17,2	25,7	42,9
Gesamt	39,4	59,0	98,4

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf ** ohne Möbel.

Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2025 etwa 16.850 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 98,4 Mio. € ansteigen, wovon rd. 55,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfallen. Die Zone 1 des Einzugsgebiets bildet dabei das zu versorgende Gebiet im Sinne von § 4 (2) BauNVO.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung⁹) von

rd. 4.200 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 1.280 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Streulagen in der Zone 2.

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich in der Zone 1 über den zusammenhängenden Siedlungsbereich. Dieser besteht aus den mehrgeschossigen Wohngebäuden zwischen der Lindenstraße und der Alexandrinenstraße und der Ritterstraße und Neuenburger Straße. Hinzu kommt zusätzlich der Bereich zwischen der Alten Jakobstraße und Lobeckstraße und Oranienstraße und Ritterstraße. Hier lässt sich eine ähnliche Bauweise sowie eine räumliche Verbindung erkennen. Die Zone 2 umfasst zusätzlich die direkt angrenzenden Wohngebiete bis zur Lobeckstraße/Oranienstraße im Osten und der Gitschiner Straße im Süden. Hinzu kommt das Siedlungsgebiet östlich der Lindenstraße bis zur Wilhelmstraße im Westen und der Zimmerstraße im Norden und der Gitschiner.

⁹ Ohne Apotheken.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Streulage	6	1.210
Zone 1	6	1.210
NVZ Mehringplatz	9	775
Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	10	935
Streulage	7	1.285
Zone 2	26	2.995
Einzugsgebiet gesamt	32	4.205

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bei den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 255 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner).

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

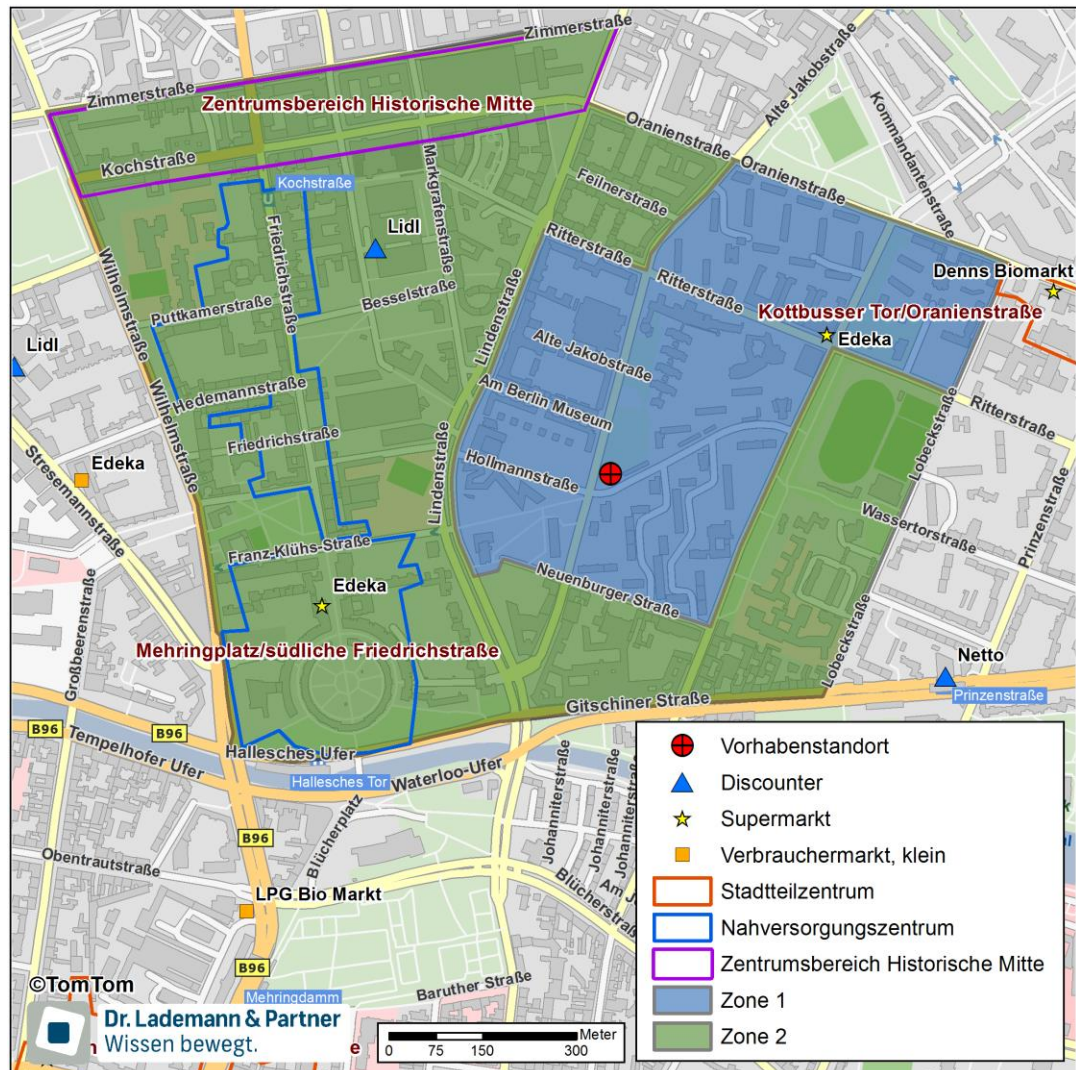


Abbildung 12: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind:

Zone 1:

- Edeka-Supermarkt, Ritterstraße 38-40, Streulage

Zone 2

- Edeka-Supermarkt, Friedrichstraße 246, NVZ Mehringplatz/südliche Friedrichstraße
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Charlottenstraße 2, Streulage



Abbildung 13: Edeka-Supermarkt, Ritterstraße 38-40, Streulage



Abbildung 14: Edeka-Supermarkt, Friedrichstraße 246, NVZ Mehringplatz



Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Charlottenstraße 2, Streulage

5.1.2 Umsatzstruktur

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 zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 22,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Streulagen in der Zone 2.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streulage	1.210	4,8
Zone 1	1.210	4,8
NVZ Mehringplatz	775	4,2
Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	935	5,2
Streulage	1.285	8,6
Zone 2	2.995	18,0
Einzugsgebiet gesamt	4.205	22,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bei den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.400 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem umsatzstarken Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Lebensmittelhandwerk getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von etwa 42 % für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet an die umliegenden Standortlagen hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 22,8 Mio. € Umsatz (ohne aperiodische Randsortimente) generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 42 % im Einzugsgebiet deutet auf deutliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte hin.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Im nachfolgenden Kapitel werden die wesentlichen Standortbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen. Da nicht auszuschließen ist, dass auch Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse von dem Vorhaben betroffen sein können, wurden auch die zentralen Versorgungsbereiche Friedrichstraße, Kottbusser Tor/Oranienstraße und Mehringdamm/Bergmannstraße bewertet.

5.2.1 NVZ Mehringplatz/südliche Friedrichstraße

Das Nahversorgungszentrum Mehringplatz/südliche Friedrichstraße befindet sich rd. 400 m vom Vorhabenstandort entfernt und erstreckt sich entlang der Friedrichstraße bis zum Mehringplatz im Süden und der Kochstraße im Norden.

Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs kann sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Die Friedrichstraße durchquert das gesamte Nahversorgungszentrum und führt im weiteren Verlauf in Richtung Norden bis zur Bundesstraße 1, die eine bedeutende Verkehrsachse im Berliner Stadtgebiet darstellt. Zusätzlich endet die Bundesstraße 96, welche das gesamte südliche Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung durchquert, direkt am Mehringplatz und sorgt damit ebenfalls für eine gute Anbindung. Durch die direkt ans Zentrum angrenzenden U-Bahnhaltestellen Hallesches Tor und Kochstraße, an der die Linien 1, 3 und 6 verkehren, ist es auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen. Das Stellplatzangebot wird v.a. durch straßenbegleitende Parkplätze vorgehalten. Es besteht zudem eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten.

Die Einzelhandelsstrukturen im periodischen (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) Bedarfsbereich werden maßgeblich durch einen Edeka-Supermarkt geprägt. Weitere kleinteilige Betriebe wie u.a. Bäckereien ergänzen das Angebot. Zudem bringen mehrere Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen zusätzliche Frequenzen. Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums ist vor allem im Umfeld des Mehringplatzes, aufgrund der geringen städtebaulichen Qualitäten und mehrerer Leerstände, als eingeschränkt einzustufen. Im weiteren Verlauf der Friedrichstraße steigt die Qualität gleichwohl.

Das Nahversorgungszentrum Mehringplatz/südliche Friedrichstraße weist nur ein relativ geringes Nahversorgungsangebot auf. Mit Blick auf die Versorgungsfunktion v.a. für umliegenden Bewohner erfüllt es gleichwohl seine Aufgaben.



Abbildung 16: Einzelhandelsbetriebe am Mehringplatz



Abbildung 17: Edeka-Supermarkt an der Friedrichstraße



Abbildung 18: Einzelhandelsbetriebe entlang der Friedrichstraße

5.2.2 Zentrumsbereich Historische Stadtmitte

Der **Zentrumsbereich Historische Stadtmitte** (Teilbereich Kreuzberg) liegt rd. 1 km vom Vorhabenstandort entfernt und umfasst den Bereich zwischen der Rudi-Dutschke-Straße und der Zimmerstraße.

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich nicht als eigenständiges Zentrum ausgewiesen. Er ergänzt den großteils im Bezirk Mitte gelegenen Zentrumsbereich Mitte um einen kurzen Abschnitt der Friedrichstraße, die Südseite der Zimmerstraße sowie um den Bereich Kochstraße/Rudi-Dutschke-Straße.

Die **Erreichbarkeit** des Zentrums kann sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Mit der Bundesstraße 1 verläuft eine wichtige Verkehrsachse in unmittelbarer Nähe parallel zum Zentrum. Durch die innerhalb des Zentrums befindliche Haltestelle „Kochstraße“, an der die U-Bahnlinie 6 verkehrt, ist es auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen. Ein **Stellplatzangebot** ist nur sehr eingeschränkt vorhanden. Durch die zentrale Lage besteht aber auch eine gute **fußläufige Erreichbarkeit** aus den umliegenden Wohngebieten.

Eine Besonderheit des Zentrums ist das **hohe Touristenaufkommen** in diesem Bereich. Dies liegt an der zentralen Lage in der Stadtmitte sowie an der Sehenswürdigkeit „Checkpoint Charlie“, welche sich innerhalb des Zentrums befindet. Als nahversorgungsrelevante **Magnetbetriebe** fungieren ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein kleinflächiger Bio Company-Markt. Ein Großteil des Einzelhandels richtet sich aber erkennbar an Touristen und nur ein geringer Teil der Betriebe zielt mit seinen Angeboten auf die Nachfrage aus den umgebenden Wohngebieten ab.

Der Bereich rund um die Kochstraße und die Rudi-Dutschke-Straße ist einzelhandelsseitig kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich, ihm kommt auch kaum eine Versorgungsbedeutung für die umliegende Bevölkerung zu. Allerdings

kommt dem Bereich eine hohe touristische Bedeutung zu und so ist er Teil des Zentrumsbereichs Historische Mitte. Die vorhandenen Einzelhandelsangebote sind klar auf eine touristische Zielgruppe ausgerichtet und stehen nicht im Wettbewerb mit dem Vorhaben.



Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Rudi-Dutschke-Straße



Abbildung 20: Sehenswürdigkeit „Checkpoint Charlie“ im Zentrumsbereich Historische Stadtmitte

5.2.3 ZVB Zentrumsbereichskern Friedrichstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der ZVB Zentrumsbereichskern Friedrichstraße befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort und erstreckt sich entlang der Friedrichstraße ausgehend von der Krausenstraße bis zur Hannoverschen Straße inklusive Teile der angrenzenden Nebenstraßen. Durch die zentrale Lage ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als sehr gut

zu bewerten und erfolgt über die U-Bahnhaltestellen Mohrenstraße, Stadtmitte und Hausvogteiplatz sowie über die S- und U-Bahnhaltestelle Friedrichstraße.

Innerhalb des Zentrums besteht eine attraktive Angebotsstruktur mit Angeboten aus allen Bedarfs- und Qualitätsbereichen. Dazu gehören auch mehrere strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rewe, Edeka, Lidl, Aldi). Aufgrund der zum Teil hochwertigen Angebote im Zentrum besitzt es eine Strahlkraft, die sich über die Gesamtstadt Berlin und darüber hinaus erstreckt. Diverse Dienstleister und vor allem Gastronomiebetriebe ergänzen den Einzelhandel.

Insgesamt handelt es sich um ein Zentrum mit einem hohen Angebotsniveau und einer Vielzahl an differenzierten Einzelhandelsbetrieben, die für eine große Strahlkraft des Zentrums sorgen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Lebensmittelbetriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 5.700 qm wird ein Umsatz von rd. 34,1 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.



Abbildung 21: Einzelhandelsbetriebe entlang der Friedrichstraße

5.2.4 Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor befindet sich in rd. 1 km Entfernung vom Vorhabenstandort und erstreckt sich über Teile der Oranienstraße, der Skalitzer Straße, der Kottbusser Straße und dem Kottbusser Tor. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die U-Bahnlinien 1 und 8 an den Bahnhöfen Kottbusser Tor, Moritzplatz und Görlitzer Bahnhof gewährleistet.

Im Zentrum befinden sich eine Vielzahl an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (u.a. Rewe, Lidl, Norma) sowie kleinteilige zum Teil spezialisierte Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Angebotsstrukturen, welche die Einzelhandelslandschaft prägen. Hinzu kommen diverse Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote. Im gesamten

Zentrum besteht eine hohe Nutzungsmischung, wodurch es einen hohen Bekanntheitsgrad besitzt und hohe Personenfrequenzen aufweist. Die Aufenthaltsqualität des Zentrums am Kottbusser Tor ist, aufgrund der hohen Lautstärke des Verkehrs sowie der Bebauungsstruktur als gering einzustufen. Demgegenüber kann entlang der Oranienstraße von einer angenehmen Aufenthaltsqualität gesprochen werden.

Insgesamt handelt es sich aufgrund der sowohl quantitativ als auch qualitativ guten nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur um ein stabiles und voll funktionsfähiges Zentrum. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Lebensmittelbetriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 5.300 qm wird ein Umsatz von rd. 30,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.



Abbildung 22: Einzelhandelsbetriebe entlang der Oranienstraße



Abbildung 23: „Zentrum Kreuzberg“ am Kottbusser Tor

5.2.5 Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Stadtteilzentrum Mehringdamm befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung vom Vorhabenstandort und umfasst Teile der Yorckstraße, des Mehringdamms, der Bergmannstraße, der Zossener Straße) sowie den Marheinekeplatz. Die Erreichbarkeit mit dem

ÖPNV kann als sehr gut bezeichnet werden und wird hauptsächlich über die U-Bahnhaltestelle Mehringdamm gewährleistet, an der die Linien 6 und 7 verkehren.

Innerhalb des Zentrums befinden sich mehrere strukturprägende Lebensmittelbetriebe (u.a. Rewe, Edeka, Norma), die jedoch zu einem Großteil kleine Flächen aufweisen. Weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ein vielfältiges gastronomisches- und Dienstleistungsangebot ergänzen das Zentrum. Dabei weist insbesondere der Bereich um die Bergmannstraße eine hohe Nutzungsmischung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

Insgesamt handelt es sich um ein stabiles und funktionsfähiges Zentrum, welches allerdings im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich noch gewisse Ausbaupotenziale besitzt. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Lebensmittelbetriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 2.900 qm wird ein Umsatz von rd. 15,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.



Abbildung 24: Einzelhandelsbetriebe entlang des Mehringdamms



Abbildung 25: Gastronomisches Angebot entlang der Bergmannstraße

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Umsatzprognose

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 (Maximale Abschöpfungsquote).

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

Variante Verbrauchermarkt mit bis zu rd. 1000 qm Verkaufsfläche:

Für den Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 15 %, in der Zone 2 sind etwa 4 % zu erwarten.

Marktanteile des Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm VKF im Einzugsgebiet*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,3	34,1	55,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,1	1,4	4,5
Marktanteil in %	15%	4%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,5	26,4	42,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteil in %	1,6%	0,5%	0,9%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,9	60,6	98,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	1,5	4,9
Marktanteil in %	9%	3%	5%

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

Tabelle 6: Marktanteile eines Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Verbrauchermarkts** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.170 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 5,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfällt.

Umsatzstruktur eines Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	899	5.300	4,8
aperiodischer Bedarf	100	4.000	0,4
Gesamt	999	5.170	5,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Umsatzstruktur eines Verbrauchermarkts mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Für die Variante Verbrauchermarkt ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5,2 Mio. €, davon rd. 4,8 Mio. € im periodischen Bedarf (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung).

Variante Lebensmitteldiscounter mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Für den Lebensmitteldiscounter ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6% erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 15 %, in der Zone 2 sind etwa 5 % zu erwarten.

Marktanteile des Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm VKF im Einzugsgebiet*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,3	34,1	55,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,3	1,8	5,0
Marktanteil in %	15%	5%	9%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,5	26,4	42,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,4
Marktanteil in %	1,8%	0,6%	1,0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,9	60,6	98,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,6	1,9	5,5
Marktanteil in %	9%	3%	6%

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

Tabelle 8: Marktanteile eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 5 %, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Lebensmitteldiscounters** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.780 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 5,8 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung entfällt.

Umsatzstruktur eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	899	5.900	5,3
aperiodischer Bedarf	100	4.700	0,5
Gesamt	999	5.780	5,8

Tabelle 9: Umsatzstruktur eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Für die Variante Lebensmitteldiscounter ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5,8 Mio. €, davon rd. 5,3 Mio. € im periodischen Bedarf (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose 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 2025 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 (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Zudem sind die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme zu berücksichtigen:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zudem 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**. Da die Zentralität im Einzugsgebiet deutlich unter 100 % liegt, ist nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse auszugehen.

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

Das Vorhaben wird einen großen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen generieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze zzgl. der Streuumsätze in einer überschlägigen Betrachtung gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Friedrichstraße, Kottbusser Tor/Oranienstraße und Mehringdamm/Bergmannstraße) gerechnet.

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 etwa 1 % (rd. 0,3 Mio. €) bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) – Verbrauchermarkt mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

An den **untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im periodischen Bedarf derzeit auf rd. 22,8 Mio. €**. Berücksichtigt man zusätzlich die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 0,4 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2025 von einem Umsatz im periodischen Bedarf von rd. 23,2 Mio. € für den Bestandseinzelhandel auszugehen.

Der Verbrauchermarkt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im periodischen Bedarf von rd. 4,5 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität wird das Vorhaben in deutlichem Maße dazu in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 3,0 Mio. €).

Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 1,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 23,2 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,4 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die Streulagen am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 7,5 %). Der Zentrale Versorgungsbereich NVZ Mehringplatz/Südliche Friedrichstraße sowie der Zentrumsbereich Historische Stadtmitte werden dagegen geringer betroffen sein.

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

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Berlin-Kreuzberg - in Mio. €				
Periodischer Bedarf (Verbrauchermarkt)	NVZ Mehringplatz	Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	Streulage	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	4,17	5,22	13,39	22,78
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,07	0,05	0,26	0,38
Umsatz vor Ort (2025)	4,24	5,27	13,66	23,16
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,81	0,59	3,12	4,53
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,55	-0,39	-2,09	-3,03
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,27	0,19	1,03	1,49
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	6,3%	3,7%	7,5%	6,4%

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

Tabelle 10: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen eines Verbrauchermarkts

Für die **untersuchten Standortbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets** errechnen sich durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet sowie die Umlenkung von Streuumsätzen Umsatzrückgänge von **max. knapp 5 %**. Zu beachten ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen an den Standorten außerhalb des Einzugsgebiets tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte betreffen werden (Zentrumsbereichskern Friedrichstraße, STZ Kottbusser Tor/Oranienstraße, STZ Mehringdamm/Bergmannstraße). Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch

auf „mehrere Schultern“ verteilt und bezogen auf die untersuchten Einzelhandelslagen somit noch geringer ausfallen

Bei Realisierung eines Verbrauchermarkts mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche am Standort Alte Jakobstraße erreichen die Umverteilungswirkungen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6,4 % innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei sind prospektiv die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 7,5 % für die Streulagen zu erwarten. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets errechnen sich überschlägig Auswirkungen von max. knapp 5 %.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) – Lebensmitteldiscounter mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche

Der Lebensmitteldiscounter wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im periodischen Bedarf von gut 5,0 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität wird das Vorhaben in deutlichem Maße dazu in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt knapp 3,4 Mio. €). Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt knapp 1,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 23,2 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 7,2 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die Streulagen am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 8,4 %). Der Zentrale Versorgungsbereich NVZ Mehringplatz/Südliche Friedrichstraße sowie der Zentrumsbereich Historische Stadtmitte werden dagegen wiederum geringer betroffen sein

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

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Berlin-Kreuzberg – in Mio. €

Periodischer Bedarf (Discounter)	NVZ Mehringplatz	Zentrumsbereich Historische Stadtmitte	Streulage	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	4,17	5,22	13,39	22,78
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,07	0,05	0,26	0,38
Umsatz vor Ort (2025)	4,24	5,27	13,65	23,16
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,91	0,66	3,48	5,04
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,61	-0,44	-2,33	-3,38
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,30	0,22	1,15	1,66
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,1%	4,1%	8,4%	7,2%

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

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen eines Lebensmitteldiscounters

Für die untersuchten Standortbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets errechnen sich durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet sowie die Umlenkung von Streuumsätzen Umsatzrückgänge von **max. rd. 5 %**. Zu beachten ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen an den Standorten außerhalb des Einzugsgebiets tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte betreffen werden (Zentrumsbereichskern Friedrichstraße, STZ Kottbusser Tor/Oranienstraße, STZ Mehringdamm/Bergmannstraße). Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern“ verteilt und bezogen auf die untersuchten Einzelhandelslagen somit noch geringer ausfallen

Bei Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu rd. 1.000 qm Verkaufsfläche am Standort Alte Jakobstraße erreichen die Umverteilungswirkungen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7,2 % innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei sind prospektiv die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8,4 % für die Streulagen zu erwarten. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets errechnen sich überschlägig Auswirkungen von max. rd. 5 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Für den Vorhabenstandort ist die Ausweisung als WA vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind dort zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen (Siehe dazu Kapitel 7.5). Dies gilt für großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem nur, wenn die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, welche für großflächige Einzelhandelsbetriebe von Auswirkungen ausgeht, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Es ist also darzulegen, inwiefern es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung handelt, welche sich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe entzieht. Sofern die Atypik nicht nachgewiesen werden kann, ist das Vorhaben kern- oder sondergebietspflichtig und in einem Mischgebiet nicht zulässig.

Die Prüfung der Atypik und der Auswirkungen erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12):

1. Schritt: Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Ordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt – nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05). Insofern kann im Hinblick auf die Lebensmittelmarkt-Ansiedlung nur eine mögliche **atypische Fallkonstellation auf der städtebaulichen Ebene** herangezogen werden.

2. Schritt: Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist im Weiteren im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.

7.2 Zur Atypik des Vorhabens

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

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer 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 Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Ob die Vermutungsregel 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 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 außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, 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 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 städttebaulich integriert. Städttebaulich 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 (neue) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb 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 **fußläufigerreichbar** 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.).

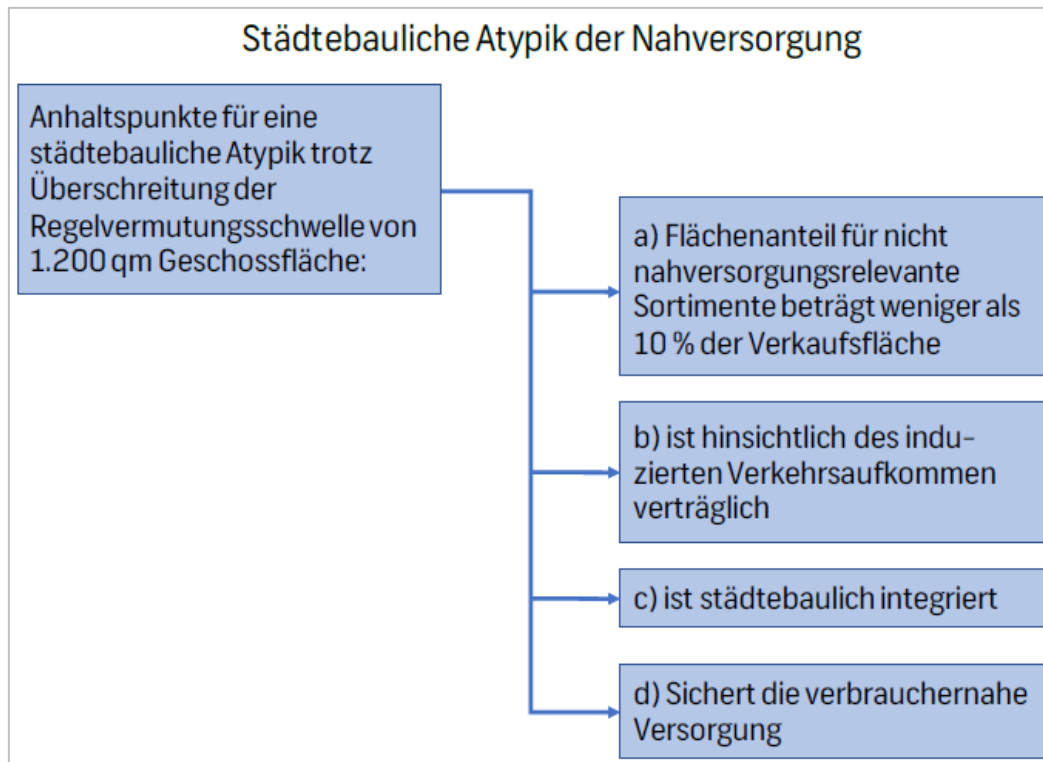


Abbildung 26: Städtebauliche Atypik

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sprechen folgende Aspekte für eine atypische Fallgestaltung bezogen auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an der Alten Jakobstraße:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der **im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente** anbietet (mindestens 90 % Flächenanteil). Die geplante Größenordnung von maximal bis zu rd. 1.000 qm, die die Grenze zur Großflächigkeit damit nur maßvoll überschreitet, spricht zudem nicht dafür, dass hier eine überörtliche Kundenansprache erzielt werden soll.
- Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen **in ein Wohngebiet integrierten Standort**. Im Rahmen der Gesamtentwicklung wird dabei weiterer Wohnraum für rd. 870 Personen geschaffen, was die Siedlungsintegration weiter erhöhen wird. **Der geplante Lebensmittelmarkt spricht ganz eindeutig ein fußläufiges Einzugsgebiet** an. Der Einzugsbereich geht nur im äußersten Nordwesten leicht über einen 700 m-Radius leicht hinaus. In den übrigen Himmelsrichtungen wird der 700 m-Radius sogar überwiegend unterschritten. Das Vorhaben spricht ganz klar ein fußläufiges Einzugsgebiet an. Damit umfasst auch der gebietsfremde Verkehr ein verträgliches Maß.
- Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens ein **unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot** (Verkausflächendichte von nur rd. 255 qm je 1.000 Einwohner) feststellen lässt. Damit verbunden bestehen derzeit signifikante Nachfrageabflüsse an

Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets. Die im Zuge der geplanten Ansiedlung geplante Verkaufsfläche von max. rd. 1.000 qm ist eine für einen Lebensmittelmarkt keinesfalls überdimensionierte Verkaufsflächengröße. Die Ansiedlung trägt dazu bei, einen Teil der beschriebenen Nachfrageabflüsse an einem integrierten Standort innerhalb des Einzugsgebiets binden können. Somit trägt das Vorhaben auch dazu bei, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten. Dies trägt auch dazu bei, Einkaufsverkehre im Sinne des Klimaschutzes zu reduzieren.

- Ohnehin ist der Vorhabenstandort sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad und dem ÖPNV gut zu erreichen.
- In den Kapiteln 6.2.2 und 6.2.3 wurden die prospektiven Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Einzelhandelslagen bezüglich der nahversorgungsrelevanten Warensortimente innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose berechnet. Aus diesen geht hervor, dass in keiner der beiden Varianten ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ für die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung im Sinne einer funktionellen Störung durch das Vorhaben zu erwarten sind (siehe dazu auch Kapitel 7.3.2). Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kann in jedem Fall ausgeschlossen werden. Da das Vorhaben prospektiv einen Teil seines Umsatzes mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden auch Einzelhandelslage direkt außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt. Die überschlägige Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten von max. bis zu rd. 5 % zeigt auf, dass auch für diese nahversorgungsrelevanten Standorte ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in jedem Fall auszuschließen sind. Es kommt zu keiner vorhabeninduzierten funktionellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung sowohl innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich auf der städtebaulichen Ebene um eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der signifikanten Nachfrageplattform im fußläufigen Einzugsbereich (wird perspektivisch noch deutlich anwachsen) kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden. Zudem überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit nur maßvoll. Insofern ist das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP HR

Im Rahmen des Atypik-Nachweises ist auch zu prüfen, ob sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mehr als unwesentlich auswirkt. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen aus dem LEP HR.

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 Teile des Ortsteils Kreuzberg und geht somit nicht über Berliner Stadtgebiet hinaus.

Selbst innerhalb seines Einzugsgebiets erzielt das Vorhaben lediglich eine Kaufkraftbindung von insgesamt rd. 6 % (Lebensmitteldiscounter) bzw. rd. 5 % (Verbrauchermarkt) über alle vorhabenrelevanten Sortimente. In der Zone 1 liegt er bei max. rd. 15 % im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

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 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 bei einer Verkaufsfläche von bis zu max. rd. 1.000 qm eine prospektive Umsatzumverteilungsquote im periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) von rd. 6,4 % (Verbrauchermarkt) bzw. 7,2 % (Lebensmitteldiscounter) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit klar unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die unmittelbare räumliche Nähe, die Betriebe in den **Streulagen des Einzugsgebiets** (rd. 7,5 % in der Verbrauchermarkt-Variante bzw. rd. 8,4 % in der Lebensmitteldiscounter-Variante). Mit den größten Auswirkungen dürften sich hierbei der EDEKA-Markt an der Ritterstraße, welcher modern aufgestellt ist, sowie der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Charlottenstraße konfrontiert sehen, da es sich bei diesen Märkten um direkte Wettbewerber handelt und die Entfernung am geringsten ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Verkaufsflächendichte können die Bestandsmärkte gleichwohl aktuell auf eine starke Umsatzbasis zurückgreifen. Zudem weisen beide Betriebe unterschiedliche Einzugsgebiete auf, die sich nur zum Teil mit dem des Vorhabens überschneiden. **Vorhabenindizierte Marktaustritte von für die Nahversorgung wichtigen Betrieben können somit auch in den Streulagen bei Ansiedlung des Lebensmittelmarkts an der Alten Jakobstraße ausgeschlossen werden.**

Das **Nahversorgungszentrum Mehringplatz/südliche Friedrichstraße** wird mit einem ermittelten Umsatzrückgang von rd. 6,3 % (Verbrauchermarkt-Variante) und rd. 7,1 % (Lebensmitteldiscounter-Variante) noch geringer vom Vorhaben betroffen sein. Hier wird der dort ansässige EDEKA-Markt als einziger strukturprägender Anbieter am

Standort die größten Auswirkungen zu spüren bekommen. Auch wenn der Markt relativ klein dimensioniert ist, lassen die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen sowie die hohe Einwohnerdichte im Umfeld des siedlungsintegrierten Markts und dessen Funktion als Nahversorger des Quartiers keine Betriebsaufgabe erwarten. Zudem profitiert er von den Agglomerationseffekten mit den weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern am Standort, **so dass ein Marktaustritt von EDEKA und ein damit verbundener Funktionsverlust des im Zentrenkonzept definierten Nahversorgungszentrums ausgeschlossen werden können.**

Die besondere **Standortlage Historische Stadtmitte** wird mit Umsatzrückgängen von lediglich rd. 3,7 % (Verbrauchermarkt-Variante) bzw. rd. 4,1 % (Lebensmitteldiscounter-Variante) betroffen sein. Da der Standort nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion aufweist und v.a. auf die Bedarfe der Touristen ausgerichtet ist, steht er auch nicht in direktem Wettbewerb mit dem Vorhaben an der Alten Jakobstraße.

Der **Zentrumsbereichskern Friedrichstraße sowie die Stadtteilzentren Kottbusser Tor/Oranienstraße und Mehringdamm/Bergmannstraße direkt außerhalb des Einzugsgebiets**, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen profitieren, sind im absoluten worst-case mit maximal rd. 5 % Umsatzrückgang betroffen. Da es sich hierbei um eine überschlägige worst-case-Rechnung handelt, ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzrückgänge tatsächlich auf mehr Standorte außerhalb des Einzugsgebiets verteilen werden und die Quoten somit noch niedriger ausfallen. Zudem handelt es sich bei allen drei genannten zentralen Versorgungsbereichen um stabile und funktionsfähige Zentren mit jeweils einer Vielzahl an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. Die selbst für den worst-case deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwerts liegende Umsatzumverteilung lässt keinen vorhabeninduzierten Marktaustritt erwarten.

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 von rd. 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben in der Dimensionierung mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche damit gerecht.

7.3.3 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts, welcher im Kernsortiment (mindestens 90 %) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung aufweist und somit auch an diesem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig ist.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß LEP HR.

7.4 Zu den Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.4.1 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem StEP Zentren 2030

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen der im StEP Zentren 2030 und im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche, weshalb die Ausnahmeregelung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzuwenden ist.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen in ein Wohngebiet integrierten Standort. Im Rahmen der Gesamtentwicklung wird dabei weiterer Wohnraum für rd. 870 Personen geschaffen, was die Siedlungsintegration weiter erhöhen wird. Der geplante Lebensmittelmarkt spricht ganz eindeutig ein fußläufiges Einzugsgebiet an. Der Einzugsbereich geht nur im äußersten Nordwesten über einen 700 m-Radius leicht hinaus. In den übrigen Himmelsrichtungen wird der 700 m-Radius sogar überwiegend unterschritten.

Eine Agglomerationsbildung an dem Standort ist nicht vorgesehen und aufgrund der dominierenden Wohnnutzung am Standort und daraus resultierenden fehlenden weiteren Flächenpotenzialen auch auszuschließen.

Zudem entspricht das Vorhaben der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung einer mehrgeschossigen Entwicklung mit einer funktionalen Nutzungsmischung.

Ferner konnte aufgezeigt werden, dass der Lebensmittelmarkt in der abgeleiteten Größenordnung keine mehr als unwesentlichen bzw. schädlichen Auswirkungen induzieren wird.

Trotz der Großflächigkeit und der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist der geplante Lebensmittelmarkt kompatibel mit den Vorgaben des StEP Zentren 2030. Die Gesamtentwicklung entspricht zudem der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung einer mehrgeschossigen Entwicklung mit einer funktionalen Nutzungsmischung sowie der Schaffung von neuem Wohnraum.

7.4.2 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept

Laut dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Außerhalb davon sind sie nur unter bestimmten Bedingungen zulässig.

Das Vorhaben geht gleichwohl mit einer Verkaufsfläche von bis zu max. rd. 1.000 qm über die Bestimmungen zur Ausnahmeregelung hinaus (nur max. 800 qm) zulässig und befindet sich zudem im Umfeld des Nahversorgungszentrums Mehringplatz/südliche Friedrichstraße. Gleichwohl sprechen eine Reihe von Argumenten für die Realisierung des Vorhabens:

- Das Vorhaben ist in die Siedlungsstrukturen eingebettet, durch die Gesamtentwicklung entsteht zudem zusätzlicher Wohnraum.
- Das Vorhaben ist auf ein fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet, was die Nahversorgungsrolle unterstreicht. Das Einzugsgebiet geht nur im äußersten Nordwesten über einen 700 m-Radius leicht hinaus. In den übrigen Himmelsrichtungen wird der 700 m-Radius sogar überwiegend unterschritten. Rd. 65 % bzw. rd. 62 % des Vorhabenumsatzes werden sogar aus der noch enger gefassten Zone 1 i.S. des §4 Abs. 2 BauNVO generiert.
- Innerhalb des Einzugsgebiets ist aktuell nur eine unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Ausstattung vorhanden. Das Vorhaben trägt dazu bei, Nachfrageabflüsse zurückzuholen und die verbrauchernahe Versorgung abzusichern, ohne die bestehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen.
- Zudem wird das Vorhaben eine für die Nahversorgung angemessene Stellplatzanzahl aufweisen (max. rd. 80) und keine gewerblichen Bauflächen in Anspruch nehmen.

Rein formal steht das großflächige Vorhaben nicht im Einklang im dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Trotz seiner Großflächigkeit und Lage außerhalb eines ZVB kann es gleichwohl einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung und zur Reduzierung von Nachfrageabflüsse der wachsenden Bevölkerung leisten.

7.5 Zur Ansiedlung des Vorhabens innerhalb eines WA

Wie bereits dargestellt, umfasst das einheitlich strukturierte Siedlungsgebiet (zu versorgendes Gebiet) um den Vorhabenstandort an der Alten Jakobstraße 2025 prospektiv rd. 6.840 Einwohner. Aus der Abschöpfungsanalyse lassen sich folgende Umsatzherkunftsanteile ableiten:

Umsatzherkunftsstruktur des Verbrauchermarkts

	zu versorgendes Gebiet (rd. 6.840 Einwohner)		übriges Einzugsgebiet und Streuumsätze	
periodischer Bedarf	3,1	65%	1,7	35%
aperiodischer Bedarf	0,3	65%	0,1	35%
gesamt	3,4	65%	1,8	35%

Quelle: Dr. Lademann und Partner.

Tabelle 12: Umsatzherkunft eines Verbrauchermarkts

Umsatzherkunftsstruktur des Lebensmitteldiscounters

	zu versorgendes Gebiet (rd. 6.840 Einwohner)		übriges Einzugsgebiet und Streuumsätze	
periodischer Bedarf	3,3	62%	2,0	38%
aperiodischer Bedarf	0,3	62%	0,2	38%
gesamt	3,6	62%	2,2	38%

Quelle: Dr. Lademann und Partner.

Tabelle 13: Umsatzherkunft eines Lebensmitteldiscounters

Der Umsatzherkunftsanteil für die Zone 1 beträgt demnach insgesamt rd. 65 % bzw. rd. 62 %, womit das Vorhaben überwiegend die „Versorgung des Gebiets“ übernimmt.

Das Vorhaben ist mit einer max. Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm innerhalb eines WA ansiedelbar. Um den Nahversorgungsbezug zu erhalten, sollte die Stellplatzzahl auf max. rd. 60 Stellplätze begrenzt werden – projektabhängig wären auch weniger Stellplätze denkbar.

Fazit

8 Fazit

Auf dem Grundstück **Alte Jakobstraße 4, Franz-Künstler-Straße 10** im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg plant die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin ein größeres Wohnungsbauvorhaben. **Im südwestlichen Teil des Grundstücks ist im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen.** Ziel ist, dass das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig ist.

Für die **Bewertung** des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind angesichts der prognostizierten Einwohnerzuwächse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Berlin-Kreuzberg positiv zu bewerten.

Insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens** in 2025 etwa 16.850 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 98,4 Mio. € ansteigen, wovon rd. 55,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfallen. Die Zone 1 des Einzugsgebiets (rd. 6.840 EW in 2025) bildet dabei das zu versorgende Gebiet im Sinne von § 4 (2) BauNVO.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 4.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 22,8 Mio. € **Umsatz** (ohne aperiodische Randsortimente) generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 42 % im Einzugsgebiet deutet auf deutliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte hin.

Für die **Variante Verbrauchermarkt** ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5,2 Mio. €, davon rd. 4,8 Mio. € im periodischen Bedarf (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung).

Für die **Variante Lebensmitteldiscounter** ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 % auszugehen. Daraus ergibt sich inkl. Streuumsätzen ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5,8 Mio. €, davon rd. 5,3 Mio. € im periodischen Bedarf (=zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung).

Bei **Realisierung eines Verbrauchermarkts** erreichen die Umverteilungswirkungen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6,4 % innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei sind prospektiv die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 7,5 % für die Streulagen zu

erwarten. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets errechnen sich überschlägig Auswirkungen von max. knapp 5 %.

Bei Realisierung eines Lebensmitteldiscounters erreichen die Umverteilungswirkungen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7,2 % innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei sind prospektiv die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8,4 % für die Streulagen zu erwarten. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets errechnen sich überschlägig Auswirkungen von max. rd. 5 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben in der Dimensionierung mit bis zu max. rd. 1.000 qm Verkaufsfläche damit gerecht.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich auf der städtebaulichen Ebene um eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der signifikanten Nachfrageplattform im fußläufigen Einzugsbereich (wird perspektivisch noch deutlich anwachsen) kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden. Auch ist auf aktuelle Angebotsdefizite innerhalb des Einzugsgebiets zu verweisen. Zudem überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit nur maßvoll. Insofern ist das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig.

Schließlich konnte auch nachgewiesen werden, dass sich das Vorhaben nicht mehr als unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, so dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann.

Der Umsatzherkunftsanteil für die Zone 1 (zu versorgendes Gebiet) beträgt insgesamt rd. 65 % (Verbrauchermarkt) bzw. rd. 62 % (Discounter), womit das Vorhaben überwiegend die „Versorgung des Gebiets“ übernimmt. Somit ist das Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu max. rd. 1.000 qm auch innerhalb eines WA umsetzbar.

Hamburg, 09.09.2022 (redaktionell ergänzt am 01.10.2024)

Ulrike Rehr

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH