

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 07. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. November 2022)

zum Thema:

Nahversorgung sichern, Einkaufszentren gemeinwohlorientiert umbauen

und **Antwort** vom 21. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13 826
vom 07. November 2022

über Nahversorgung sichern, Einkaufszentren gemeinwohlorientiert umbauen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Treptow-Köpenick um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Laut einer Studie des Thünen-Instituts aus dem Jahr 2021 hat sich in der Bundesrepublik Deutschland die Anzahl der Verkaufsstellen des Lebensmitteleinzelhandels zwischen 1990 und 2020 mit -56% mehr als halbiert, wobei besonders kleine Geschäfte mit unter 400m² Verkaufsfläche um 87% zurückgegangen sind. Gleichzeitig werden die Verkaufsflächen der übrigbleibenden Anbieter immer größer und die Anzahl der Discounterketten hat sich verdoppelt. Spiegelt sich diese zunehmende Monopolisierung der Nahversorgung auch in Berlin wider? Wenn ja, welche Gründe sieht der Senat dafür und wie setzt er sich gegen die Entwicklung ein?

Antwort zu 1:

Methodisch bedingt kann bezogen auf Berliner Einzelhandels-Bestandsdaten kein betriebsspezifischer Rückblick bis 1990 vorgenommen werden; gesamtstädtisch nutzbare Daten liegen aus Erhebungen 2015 und 2021 vor. Im Jahr 2021 wurden in Berlin 1.141 Lebensmittelmärkte betrieben, die jeweils eine Verkaufsfläche von über 300 qm aufweisen und in der Regel zu Filialunternehmen zählen. Die Zahl dieser Märkte verzeichnete zwischen 2015

und 2021 einen Zuwachs um 2,0 %. Neben dieser Gruppe von Lebensmittelmärkten konnten die Verbraucherinnen und Verbraucher in Berlin im Jahr 2021 auf mehr als 5.400 kleinere Betriebe zurückgreifen, die im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Auch diese Gruppe hatte 2015 bis 2021 einen Zuwachs zu verzeichnen (+0,7 %). Für die Frage, ob eine spezifische Marktentwicklung einer Monopolbildung entspricht, ist die Monopolkommission zuständig.

Frage 2:

Sieht der Senat für Berlin einen Zusammenhang zwischen dem Boom von Einkaufszentren seit 1990 (insbesondere im ehemaligen Ostteil der Stadt) und der in Frage 1 genannten Entwicklung?

Antwort zu 2:

Nein.

Frage 3:

Wie haben sich die Einkaufszentren in Berlin in den letzten Jahren (seit 2015) entwickelt? In welchen Einkaufszentren gibt es Leerstand und welchen prozentualen Anteil der Gesamtfläche macht dieser aus (bitte auflisten)? Welche Faktoren sieht der Senat als maßgebend für den Leerstand?

Antwort zu 3:

Seit 2015 sind die Einkaufszentren Schultheiß-Quartier und East Side Mall neu eröffnet worden (beide 2018). Leerstehende Ladenlokale lassen sich aktuell in nahezu allen Berliner Einkaufszentren beobachten. Angaben zum prozentualen Anteil des Leerstands an der Gesamtfläche der Center liegen dem Senat nicht vor. Welche Faktoren für die Leerstandsentstehung in Einkaufszentren maßgeblich sind, ist dem Senat nicht bekannt. Generell ist anzunehmen, dass sich Einkaufszentren – wie alle Handelsimmobilien – in einem Markt behaupten müssen, der bundesweit von hohen Verkaufsflächenausstattungen, Wettbewerbs- und Verdrängungseffekten, veränderten Nachfragemustern, Kaufzurückhaltung und Kostensteigerungen geprägt ist. Ein gewisser Sockel an leeren Ladenlokalen dürfte auch auf den oft obligatorischen Umbau vor Neuvermietungen zurückzuführen sein.

Frage 4:

In welchen Einkaufszentren betreffen die Ladenschließungen auch Angebote des Lebensmitteleinzelhandels (LEH)? Wenn ja, welche Gründe sieht der Senat dafür und welche Rolle spielen Online-Lieferangebote von Nahversorgungsketten (Rewe, Edeka etc.) oder Großkonzernen (Amazon fresh etc.) und Anbieter der sog. Plattformökonomie (Gorillas, Flink etc.)?

Antwort zu 4:

Zu Ladenschließungen des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) in Einkaufszentren liegt dem Senat keine gesamtstädtische Übersicht vor. Bekannt ist gleichwohl die Schließung der Real-Märkte im Schillerpark-Center und im Park Center Treptow durch den bundesweiten Marktrückzug des Unternehmens. Umgekehrt gibt es Einkaufszentren, in denen Angebote des LEH jüngst neu entstanden sind (zum Beispiel Forum Steglitz). Einen Zusammenhang dieser Entwicklungen mit Online-Lieferangeboten sieht der Senat nicht.

Frage 5:

Der Antwort auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg vom 1.6.2022 (Drucksache 19 / 12 059) zu Folge stellen aus der Perspektive des Senats auch Onlinelieferdienste einen Teil der Nahversorgung dar. Wie bewertet der Senat den Zugang zu diesen Angeboten durch die breite Bevölkerung (insbesondere ältere Menschen)? Darüber hinaus schreibt der Senat in der betreffenden Anfrage, dass „es zu beobachten gilt, ob und inwieweit Online-Lieferdienste zu Umsatzverlusten des Ladeneinzelhandels und langfristig zu Standortschließungen führen“. Wie überwacht der Senat, ob die Online-Lieferdienste Standortschließungen der lokalen Nahversorgungsstruktur zur Folge haben und wie wird sichergestellt, dass vor den Standortschließungen, also dem Wegfall eines Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung, eingegriffen wird?

Antwort zu 5:

Der Online-Marktanteil der Warengruppe „Lebensmittel/Getränke/Tabakwaren“ lag 2021 bei 2,7 % (Quelle: Handelsverband Deutschland/IFH Köln, Online-Monitor 2022, S. 11). Angesichts dieses geringen Marktanteils und der gewachsenen Zahl an flächendeckenden, wohnungsnahen Lebensmittelmärkten sieht der Senat keinen Anlass, die Zugangsmöglichkeiten zu Online-Lieferdiensten zu bewerten. Der Senat beobachtet die Entwicklung des Nahversorgungs-Standortnetzes durch regelmäßige Analysen der Berliner Einzelhandelsstruktur. Stadtplanerische Eingriffe, die das Ziel haben, schon vor Standortschließungen den Weiterbetrieb von Nahversorgungsäden zu sichern, sieht der Senat als nicht erforderlich an.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat, dass weiterhin Einkaufszentren neu gebaut (z.B. Schultheiss-Quartier in Moabit) beziehungsweise nach Umbaumaßnahmen neu eröffnet werden? Welche Entwicklungen und Perspektiven erwartet der Senat für diese Einkaufszentren, z.B. hinsichtlich des Leerstandes?

Antwort zu 6:

Es werden in Berlin derzeit keine Einkaufszentren neu gebaut. Die Immobilienwirtschaft ist seit Jahren aktiv, ältere oder nicht mehr bedarfsgerechte Einkaufszentren zu modernisieren, umzubauen und ggf. auch vollständig zu schließen. Es ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklungen weiter fortsetzen werden. Stadtentwicklungsplanerisch beinhalten solche Prozesse die Chance, dass die Nutzungsmischung erhöht und bauliche Nachteile von Einkaufszentren (zum Beispiel deren teilweise ausbaufähige Vernetzung mit dem Quartier oder der Geschäftsstraße) korrigiert werden.

Frage 7:

Der Koalitionsvertrag zwischen SPD, Linke und Grünen legt die Erarbeitung von Pilotprojekten zur Umnutzung von Shoppingmalls mit wirtschaftlichen Problemen fest. Wie ist der aktuelle Stand zur Erarbeitung solcher Pilotprojekte? Wurden bereits Immobilien identifiziert, welche für derartige Projekte in Frage kämen? Wie wird die Bevölkerung in die Weiterentwicklung und Umnutzung der Einkaufszentren einbezogen?

Antwort zu 7:

Anfang 2022 wurden die Bezirke im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“ aufgefordert, Unterstützungsbedarf in Bezug auf die Umnutzung von

Einkaufszentren zu benennen. Konkrete Bedarfe oder Objekte wurden bisher nicht benannt. Eine Einbeziehung der Bevölkerung muss auf konkrete Objekte und Planungsprozesse zugeschnitten werden.

Frage 8:

Welche Angebote des Lebensmitteleinzelhandels und der Nahversorgung sind derzeit in Alt-Treptow und Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick vorhanden (bitte auflisten)? Welche Angebote sind seit 2015 weggefallen (bitte auflisten)?

Antwort zu 8:

Die in den Bezirksregionen Alt-Treptow und Plänterwald zum Zeitpunkt der jüngsten Erhebung 2021 vorhandenen Nahversorgungsangebote (Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment des täglichen Bedarfs) sind in der Anlage aufgelistet. Weggefallen sind seit 2015 neben dem Real-Markt im Park Center Treptow im Wesentlichen ein Supermarkt am Schmollerplatz 27 und ein Supermarkt in der Bergastraße 60. Entfallen ist auch ein Lebensmittelmarkt in der Eichbuschallee 9, der nicht mehr zur Bezirksregion Plänterwald zählte, jedoch aufgrund seiner Nähe die Bezirksregion Plänterwald mitversorgt hat.

Frage 9:

Laut der Antwort auf die unter Punkt 5 genannte schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg vom 1.6.2022 (Drucksache 19 / 12 059) hält der Senat die Nahversorgung im Treptower Norden trotz des Wegfalls des Supermarktes real im Park-Center Treptow für gesichert. Der real wird u.a. im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick aus dem Jahr 2016 als über die Bezirksgrenzen bedeutende Konstante der Nahversorgung bezeichnet, welche große Ausstrahlungswirkung auf Plänterwald, Baumschulenweg und Johannistal hat. Seit dem Wegfall besteht die Nahversorgung insbesondere in Alt-Treptow und Plänterwald vorrangig aus Lebensmitteldiscountern der Kette Netto, welche nur ein begrenztes Warenangebot bieten können. Wie bewertet der Senat vor diesem Hintergrund das Nahversorgungsangebot in Alt-Treptow und Plänterwald? Welche fußläufige Entfernung zu einem Laden des Lebensmitteleinzelhandels muss gegeben sein, damit die Nahversorgung als gesichert betrachtet wird?

Antwort zu 9:

Die Nahversorgung in Alt-Treptow und Plänterwald ist – wie schon in der zitierten Drucksache 19 / 12 059 zum Ausdruck gebracht – auch nach der Schließung des Real-Marktes gesichert. Pro Person stehen in Alt-Treptow (ohne Real-Markt) 0,43 qm und in Plänterwald 0,24 qm Verkaufsfläche zur Verfügung (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, Stand 2021). Der Berliner Durchschnitt beträgt 0,33 qm. Somit ist die Verkaufsflächenausstattung in Alt-Treptow (ohne Real-Markt) überdurchschnittlich, während sie in Plänterwald zwar unterdurchschnittlich, aber noch hinreichend ist. Neben der quantitativen Ausstattung spielt die räumliche Erreichbarkeit eine Rolle. Als fußläufig zumutbare Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt gelten 500 m bzw. 10 Gehminuten. Eine solche Erreichbarkeit ist in Alt-Treptow vollständig gegeben. In der Bezirksregion Plänterwald ist die Erreichbarkeit im 500 m Radius sehr überwiegend gegeben. Zudem werden wesentliche Versorgungsaufgaben durch die umliegenden Zentren (Ortsteilzentren Alt-Treptow und Baumschulenweg, Niederschöneweide) übernommen. Der Bezirk setzt sich für die Stärkung der Anbindung/Erreichbarkeit der umliegenden Zentren durch den ÖPNV ein.

Frage 10:

Welche planungsrechtlichen Mittel stehen dem Senat zu Verfügung, um die Neueröffnung eines Supermarkts im Park-Center Treptow sicherzustellen? Sind derartige Vereinbarungen (auch für die Zwischennutzung während des Umbaus) bereits mit dem neuen Betreiber getroffen worden?

Antwort zu 10:

In Bebauungsplänen kann die Steuerung der Zulässigkeit / Unzulässigkeit von Einzelhandel über die Wahl des festzusetzenden Baugebietes nach Baunutzungsverordnung (zum Beispiel allgemeines Wohngebiet – der Gebietsversorgung dienender Einzelhandel zulässig; Kerngebiet – dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, auch großflächiger Einzelhandel ist zulässig ...), sowie über textliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Sortimente (zentrenrelevante Sortimente, nicht zentrenrelevante Sortimente ...) bis hin zur Unzulässigkeit von Einzelhandel zum Beispiel zugunsten des Schutzes von im StEP Zentren 2030 festgelegter Zentren erfolgen. Für die genannte Feinsteuerung bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe. Über einen sogenannten Angebotsbebauungsplan kann die Ansiedlung hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nur ermöglicht werden. Eine tatsächliche Sicherung der Ansiedlung eines bestimmten Einzelhandelbetriebes kann über diesen allein nicht erfolgen. Hierfür bedürfte es planergänzender Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag. Als weitere Möglichkeit käme ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Betracht. Beide Möglichkeiten setzen die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers voraus. Das Park Center Treptow wurde vom Bezirk auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Bezirksamt geht nicht von einem dauerhaften Wegfall eines Nahversorgungsangebots auf dem Grundstück des heutigen Park Centers, Am Treptower Park 14, aus. Am 03.11.2022 erteilte das Bezirksamt einen positiven Bauvorbescheid für den Abriss von drei Gebäuden (Parkgarage, Büro, Einkaufszentrum) und den Neubau von acht Gebäuden (Nutzung: Geschäft, Büro und Verwaltung, Wohnen, Fitnessstudio, Einzelhandel). Das beantragte Bauvorhaben beinhaltet Einzelhandel im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, der eine Verkaufsfläche von bis zu circa 8.500 qm, aufgeteilt in circa 6.400 qm großflächiges Gewerbe und circa 2.100 qm kleinflächiges Gewerbe aufweist. Das Vorhaben stellt somit eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen - ursprünglich rd. 20.300 qm auf nunmehr 8.500 qm - um rund zwei Drittel dar. Sowohl ein Supermarkt (Vollsortimenter) als auch ein Drogeriemarkt sind weiterhin Bestandteil der Planung. Im Hinblick auf die bisherige sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im Ortsteil erfolgt mit der nunmehr geplanten Größenordnung für den Standort eine Annäherung der Ausstattung vergleichbarer Ortsteilzentren. Die Sicherung der Nahversorgung – vorzugsweise durch einen Vollsortimenter – sowie weiterer Einzelhandelsangebote und gewerbliche Nutzungen (unter anderem Büro, Dienstleistung) sind somit wesentliche Forderungen des Bezirks, die durch das Konzept aufgegriffen worden sind.

Anlage

<u>Bezirksregion</u>	<u>Adresse</u>	<u>Haus- nummer</u>	<u>Hauptsortiment</u>
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	freiverkäufl. pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Drogeriewaren, Kosmetik/ Parfümerie
Alt Treptow	Am Treptower Park	14	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	115	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	5	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	5	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	7	Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)
Alt Treptow	Elsenstraße	25	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	99	freiverkäufl. pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Alt Treptow	Elsenstraße	97	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	28	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Elsenstraße	107	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Plesser Straße	9	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Alt Treptow	Plesser Straße	7	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Bouchéstraße	77	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Alt Treptow	Heidelberger Straße	90	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Heidelberger Straße	90	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Wildenbruchstraße	55	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	28	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	46	freiverkäufl. pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	27	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	56	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	63	Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	10	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	10	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Karl-Kunger-Straße	17	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Köpenicker Landstraße	132	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Martin-Hoffmann-Straße	16	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Martin-Hoffmann-Straße	16	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Bouchéstraße	12	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Bouchéstraße	12	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Bouchéstraße	12	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Lohmühlenstraße	58	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Onckenstraße	16	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Mengerzeile	14	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Kiefholzstraße	420	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Plänterwald	Am Treptower Park	40	freiverkäufl. pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Plänterwald	Am Treptower Park	40	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Dammweg	56	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Dammweg	56	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Galileistraße	31	freiverkäufl. pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Plänterwald	Bulgarische Straße	9	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Eichbuschallee	57	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Eichbuschallee	57	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Plänterwald	Kiefholzstraße	386	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Kiefholzstraße	50	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Kiefholzstraße	50	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Alt Treptow	Kiefholzstraße	49	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Berlin, den 21.11.22

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen