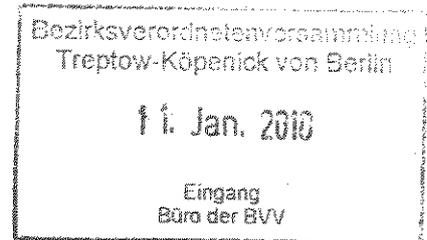


BA Treptow-Köpenick  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und  
öffentliche Ordnung  
Bezirksstadtrat

11.01.2018

Vorsteher der BVV  
Herrn Groos

über  
Bezirksbürgermeister



7g

**Beantwortung der Kleinen Anfrage VIII/0343 vom 04.12.2017  
des Bezirksverordneten Benjamin Hanke - Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen  
Betr.: Ehemaliger Edeka-Markt Müggelheim**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Setzt sich das Bezirksamt für den Bestand als Gewerbestandort der Fläche des ehemaligen Edeka-Markts im Müggelheimer Dorfkern, gegebenenfalls in Kombination mit Wohnbebauung, ein und, wenn ja, mit welchen Maßnahmen?
2. Mit welchen Maßnahmen will das Bezirksamt darüber hinaus weitere Geschäftsfächenaufgaben im traditionellen gewerblichen und gesellschaftlichen Zentrum des Ortsteils verhindern beziehungsweise eine positive wirtschaftliche Entwicklung am Dorfanger fördern?
3. Enthält das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks entsprechende qualitative Steuerungsmöglichkeiten innerhalb der dort differenzierten Teilbereiche, um Neuan siedlungen in Streulagen am Ortsrand mit Parkplatzwüsten zu verhindern und stattdessen den Kern des Nahversorgungszentrums (wieder) zu stärken?
4. Gibt es Möglichkeiten, über das Einzelhandelskonzept des Bezirks bei Genehmigung von Bauvorhaben des Einzelhandels differenziert zu steuern, dass z. B. in Müggelheim nicht nur Discounter, sondern auch Vollversorger Nahversorgungsangebote für die Bewohner /-innen des Ortsteils machen?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.:

Das Grundstück Müggelheimer Damm 266-270 mit dem ehem. Edeka-Markt ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Müggelheim. Eine Nachnutzung dieses ursprünglich durch Einzelhandel geprägten Grundstücks – insbesondere ein möglicher Ersatzneubau durch einen Lebensmittelanbieter - stellt eine Bereicherung des bisherigen Versorgungsangebotes, aber auch ein wertvolles Potenzial für mehrgeschossig organisierte weitere Nutzungen - wie etwa den Wohnungsbau - dar. Eine entsprechende Entwicklung am Standort wird daher städtebaulich befürwortet, wenn hier auch der Höhenentwicklung aufgrund der Umgebungstypik Grenzen gesetzt sind. Zudem ist hinsichtlich der erreichbaren Einzelhandelsfläche der derzeitige Bestand (sog. Fußabdruck) maßgebliche Größenvorgabe. Das schränkt die Ent-

wicklungsinteressen seitens potentieller Betreiber/ Investoren ein. Das Bezirksamt setzt sich daher im Rahmen der Bau- bzw. Investorenberatung für eine nachhaltige Lösung ein. Zudem könnte in diesem Zusammenhang die angestrebte Sicherung sozialer und grüner Infrastruktur auf dem angrenzenden landeseigenen Grundstück und eine Regelung der hier bestehenden Erschließungsproblematik erreicht werden.

### Zu 2.:

Die Entwicklung der Geschäfte und Dienstleistungsanbieter im Ortsteil Müggelheim war und ist Gegenstand der Betrachtungen des Bezirksamtes. Eine Verhinderung von Geschäftsaufgaben ist jedoch seitens der Verwaltung nicht möglich, was sich bereits auch an der Standortschließung des ehemaligen Edeka-Marktes gezeigt hat. Hier spielen eher betriebswirtschaftliche Aspekte eine Rolle.

Steuerbar ist aber, wo sich KEIN Einzelhandel ansiedeln soll, um die bestehenden Zentren und den Wohngebietsbezug zu stärken. Hierzu bietet das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept entsprechende Regelungen. Mit der räumlichen Definition des Zentrumsbereiches (hier: Nahversorgungszentrum Müggelheim) können Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des Zentrums in sogenannten Streulagen verhindert werden. Das zielt i.d.R. jedoch auf die Lebensmittel- bzw. Fachmärkte, kleinteilige Angebote wie z.B. die Ladengeschäfte im historischen Ortskern sind hiervon weniger tangiert.

Um daher eine positive wirtschaftliche Entwicklung am Dorfanger zu befördern, sind ergänzend eher andere Faktoren maßgeblich. Hierzu gehören neben der Aufrechterhaltung einer angemessenen Gestaltung des öffentlichen Raumes und damit einer guten Aufenthaltsqualität auch die bedarfsgerechte Optimierung von Umsteige- und Quermöglichkeiten, ein ausreichendes Parkplatzangebot sowie nicht zuletzt die sich aus dem Bevölkerungszuwachs in Müggelheim ergebenden Nachfragepotentiale für Einzelhandel und gewerbliche Angebote insgesamt. Auch die Unterstützung des vorhandenen bürgerschaftlichen Engagements ist ein Faktor, der durch die damit verstärkten regionalen Aktivitäten Synergien im historischen Ortskern ermöglicht, die auch den Gewerbetreibenden hier zu Gute kommen können. Hierzu kann Unterstützung durch das Bezirksamt – u.a. über die Gebietskoordinatoren der SPK – geleistet werden.

### Zu 3.:

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ist der Ortskern von Müggelheim unter Einbeziehung der wesentlichen Grundversorger vor Ort als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit hat das Bezirksamt die Möglichkeit, den Ortskern vor einem Ausbluten zu schützen: Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des Zentrums in sogenannten Streulagen sollen verhindert werden, um den Abfluss von Kaufkraft zu vermeiden.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandel und gerade Lebensmittelanbieter gezielt im Zentrum angesiedelt werden sollen, um das für ein Zentrum notwendige Mindestangebot bzw. die durch die Bevölkerung erwartete Angebotsmischung für den Ortsteil aufrecht erhalten zu können. Im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung des Zentrumsbereiches, die auf den Anforderungen einer Mindestausstattung für Nahversorgungszentren basiert, sind hierbei auch die derzeitige Nahversorgungsstandorte am westlichen Ortsteingang mit in den Blick zu nehmen. Eine Fokussierung allein auf den historischen Ortskern ist nicht ausreichend.

Eine Regelung in Bezug auf eine Nutzungsdifferenzierung besteht nur insoweit, dass auf Basis einer gutachterlichen Erhebung ein verträglicher Verkaufsflächenzuwachs ermittelt wurde und hierbei zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen/ Sortimenten unterschieden wird. Diese (jeweiligen) Größenordnungen sind dann bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben beachtlich. Eine konkrete räumliche Zuordnung innerhalb des Zentrumsbereiches – außer i.S. der strategischen Orientierung auf Sicherung/ Qualifizierung Bestand – ist damit nicht verbunden.

Die im traditionellen Ortskern überwiegend vertretenen kleinteiligen Angebote ergänzen die Grundversorgung, die vorrangig über die größeren Lebensmittelmärkte/ Standorte abgedeckt

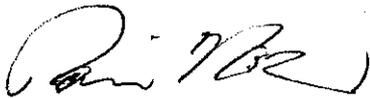
wird. Für den Ortskern besteht die Chance in der Ausprägung einer vielfältigen Nutzungsmischung (Dienstleistung, Handel, Gastronomie, Handwerk, Gesundheit, Kultur), der so in Nahversorgungsstandorten nicht angeboten wird und im traditionellen Angerbereich zu einer identitätsstiftenden Wirkung beitragen kann.

Durch den Bevölkerungszuwachs in Müggelheim, der weiterhin v.a. über Nachverdichtung anhält, kann hierfür noch Nachfragepotential erwartet werden.

Zu 4.:

In Müggelheim gibt es für den Zentrumsbereich bei der Nahversorgung derzeit noch ein geringes Potential, das der zukunftsfähigen Absicherung/ Qualifizierung sowie der Nachnutzung bestehender Standorte dienen soll. Aktuell findet eine Entwicklung auch konzeptgemäß nur innerhalb des Zentrumsbereiches und unter Beachtung der im Zentren- und Einzelhandelskonzept definierten Rahmenbedingungen statt.

Steuerbar sind hierbei jedoch lediglich Größe, Struktur bzw. die Branche (Nahversorgung), der konkrete Anbieter jedoch nicht. Daher ist eine Vorgabe für die Ansiedlung eines Vollversorgers, trotz der durchaus für einen kleineren Vollversorger auskömmlichen Verkaufsflächengröße, nicht regelbar. Letztlich wird die Einschätzung der Marktfähigkeit eines bestimmten Formates (z.B. Discounter, Vollsortimenter) durch die Betreiber verantwortet, die i.d.R. u.a. nach Kaufkraft, Lage und Bevölkerungsanzahl im Umfeld entscheiden.



Rainer Hölmer

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen II B -H 9440 – 1/2015-2 vom 8. Februar 2016

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Antwort Kleine Anfrage

Drs. Nr.  
VIII/0343

haben

		Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamate bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst	0		44,08
	gehobenen Dienst	0		55,96
	höherer Dienst	1	2	77,80

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten, ....)

aufgewendet und damit entstanden  
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

155,60 €

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe von:

27,21 €

**Damit ergeben sich Gesamtkosten von:**

182,81 €