



Kranoldkiez
STANDORTMANAGEMENT

Gewerbliche Bestandsanalyse Kranoldkiez

Stand Nov. 2020

1 Was ist die Bestandserhebung?

Als Grundlage der Projektarbeit zum Standort Lichterfelde Ost galt es, das Zentrum rund um den Kranoldplatz hinsichtlich seiner Nutzung sowie des Branchenmixes zu bewerten. Hierfür wurden Daten zu allen Nutzungen der Erdgeschosszonen sowie die sichtbaren medizinischen Versorgungseinrichtungen der oberen Etagen im Gebiet erhoben. Auf dieser Grundlage lassen sich in einem späteren Schritt Rückschlüsse über fehlende Sortimente am Standort ableiten und Empfehlungen zur Ansiedlung bestimmter Branchen benennen, die zu einer bedarfsgerechten und attraktiven Angebotsstruktur am Standort beitragen.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 des Landes Berlin weist Lichterfelde Ost als Ortsteilzentrum aus (SenSW 2019: 76). Demnach sollte der Standort im Bereich des Einzelhandels überwiegend Nahversorgung bereithalten, im gastronomischen Bereich sollte ein ergänzendes Angebot mit einer Auswahl an Restaurants vorhanden sein. Das Dienstleistungsangebot wiederum bietet eine „Grundausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen und Einzelhandelsnahe Dienstleistungen“ (ebd. 40).

Diese Annahmen werden in der folgenden Analyse berücksichtigt und überprüft. Die Analyse-Systematik unterscheidet dabei die übergeordnete Ebene der Einteilung in gewerbliche Nutzungen und die untergeordnete Ebene in verschiedene Sortimente innerhalb dieser Nutzungen. Eine gewerbliche Nutzung ist damit beispielsweise der Einzelhandel, ein Sortiment darin unter anderem Bekleidung. Der Fokus der gewerblichen Bestandsanalyse liegt dabei auf jenen drei Nutzungskategorien, die in Hinblick auf die Stärkung des Ortsteilzentrums einer vorrangigen Steuerung bedürfen: Einzelhandel (Nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen), Dienstleistungen und Gastronomie. Hinzu kommen die Betriebe zur medizinischen Versorgung, die für den Standort eine prägende Rolle einnehmen.

2 Bestand gewerblicher Nutzungen

Die gewerbliche Struktur im Kranoldkiez ist größtenteils von Einzelhandel und Dienstleistungen dominiert. Von insgesamt 274 erhobenen gewerblichen Nutzungen, sind 86 Dienstleistungs- und 71 Einzelhandelsnutzungen (Abb. 1). Dies deckt sich mit der gewerblichen Struktur eines Ortsteilzentrums, wie es im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen skizziert ist (SenSW 2019: 40). Einen Sonderfall am Standort Lichterfelde Ost stellt der hohe Anteil an Nutzungen zur medizinischen Versorgung (insgesamt 69) und deren breite und heterogene Angebotsstruktur dar. Dies verdeutlicht das große Potential des Kranoldkieses als regionales Gesundheitszentrum. Gastgewerbe und Handwerk sind hingegen relativ wenig vertreten. Außerdem gibt es 15 leerstehende Gewerbeflächen. Rund Drei Viertel aller gewerblichen Betriebe der Dienstleistungen und des Einzelhandels sind inhabergeführt (Abb. 2). Darin spiegelt sich ebenfalls eine typische Betriebstypenstruktur von Ortsteilzentren wider.

2.1 Geschäftsstruktur im Gebiet nach Bestandserhebung

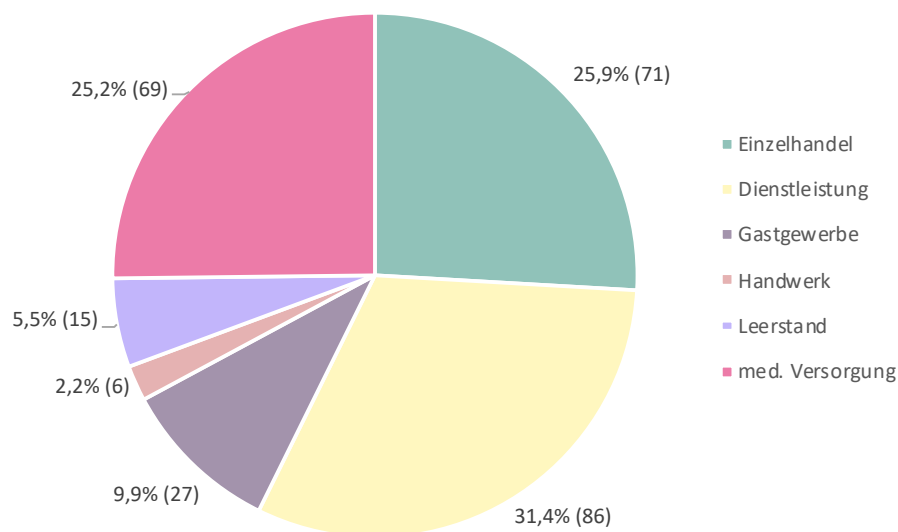


Abbildung 1: Die Geschäftsstruktur nach Art des Gewerbes (Stand: Nov. 2020)
Quelle: die raumplaner, 2021.

2.2 Betriebstyp – Dienstleistungen und Einzelhandel

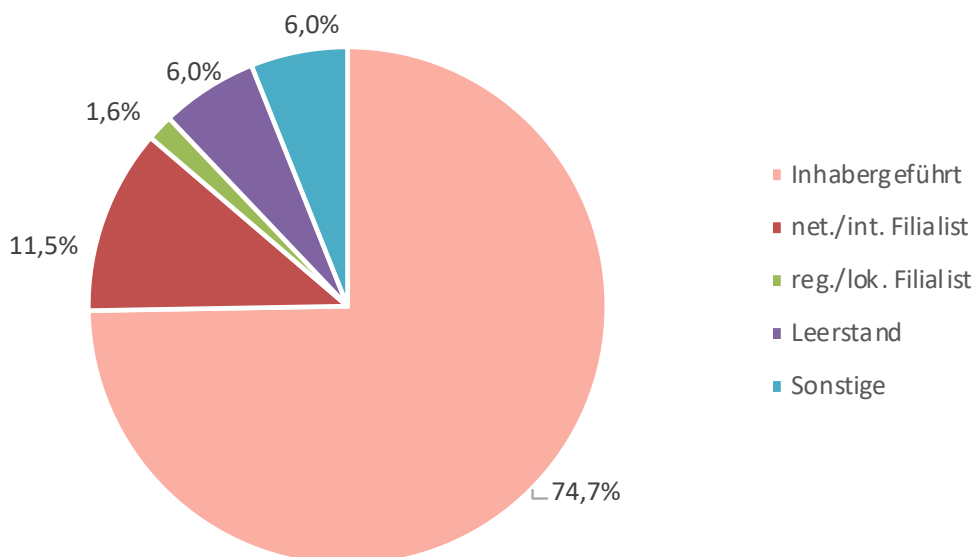


Abbildung 2: Betriebstypen im Einzelhandel und Dienstleistung
Quelle: die raumplaner, 2021.

2.3 Nutzung der Erdgeschosszonen nach Funktion

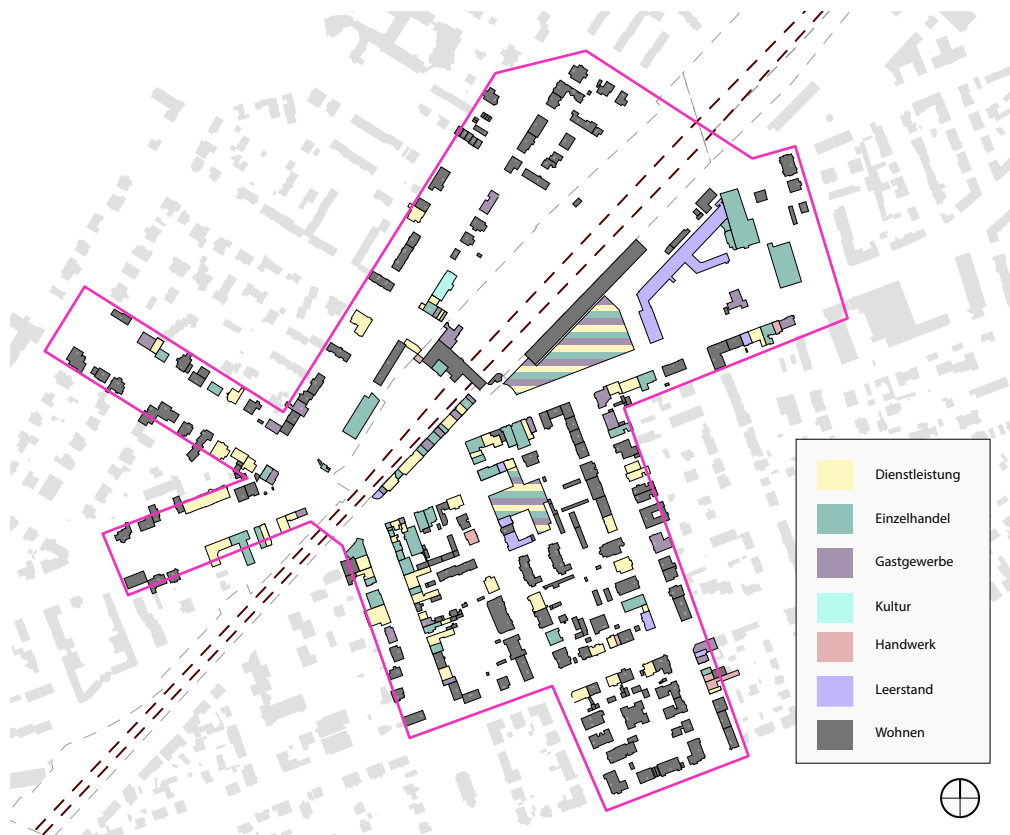


Abbildung 3: Kartierung der gewerblichen Nutzungen auf Erdgeschoss-Ebene (Stand: Nov. 2020). Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, bearbeitet durch die raumplaner, 2021.

Als klares Zentrum lässt sich anhand der räumlichen Verteilung der gewerblichen Betriebe der Kranoldplatz ausmachen. Dort sind fast alle Erdgeschosse durch gewerbliche Nutzungen aktiviert. Auch der angrenzende Ferdinandmarkt, das LIO und der Oberhofer Weg stellen räumliche Gewerbe-Cluster dar. Von diesem Zentrum ausgehend, nimmt die Dichte an gewerblichen Betrieben in den umliegenden Straßen ab, allerdings befinden sich überall im Gebiet im regelmäßigen Rhythmus gewerbliche Erdgeschossnutzungen, was der Attraktivität des Geschäftszentrums insgesamt zugutekommt (Abb. 3).

3 Sortiments- und Branchenstruktur in Einzelhandel und Dienstleistungen

3.1 Sortimente im Einzelhandel

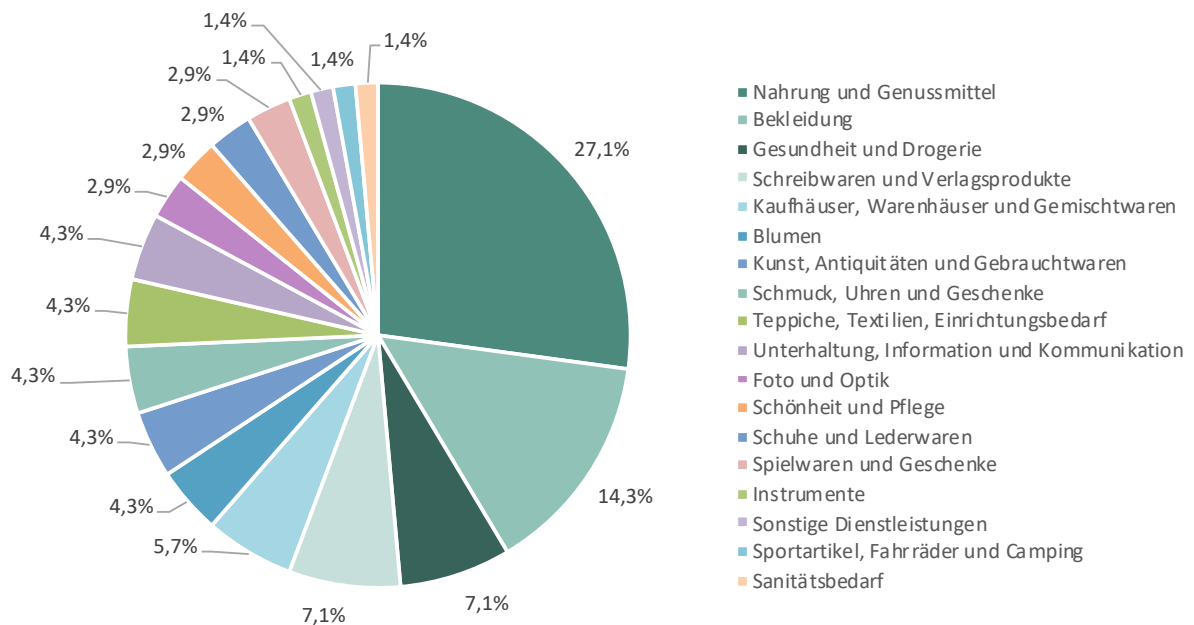


Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels (Stand: Nov. 2020), Quelle: die raumplaner, 2021.

Über die Hälfte aller Einzelhandels-Betriebe am Standort Kranoldkiez verteilt sich auf die vier Sortimente Nahrung und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheit und Drogerie und Schreibwaren und Verlagsprodukte (Abb. 4). Im Vergleich zu der im Stadtentwicklungsplan Zentren beschriebenen Branchensystematik, befindet sich der Anteil der Bekleidungs-sortimente im für Ortsteilzentren typischen Rahmen (unter 30%). Der Anteil des Sortiments Nahrung und Genussmittel, sollte laut Plan allerdings etwas höher liegen (zwischen 30% und 60%) (ebd.). Hierzu muss allerdings angefügt werden, dass in der obenstehenden Strukturaufstellungen die Marktstände des Kranoldmarktes nicht enthalten sind, welche zumindest an zwei Tagen pro Woche einen erheblichen Beitrag zur Versorgung leisten.

3.2 Dienstleistungsstruktur nach Branchen

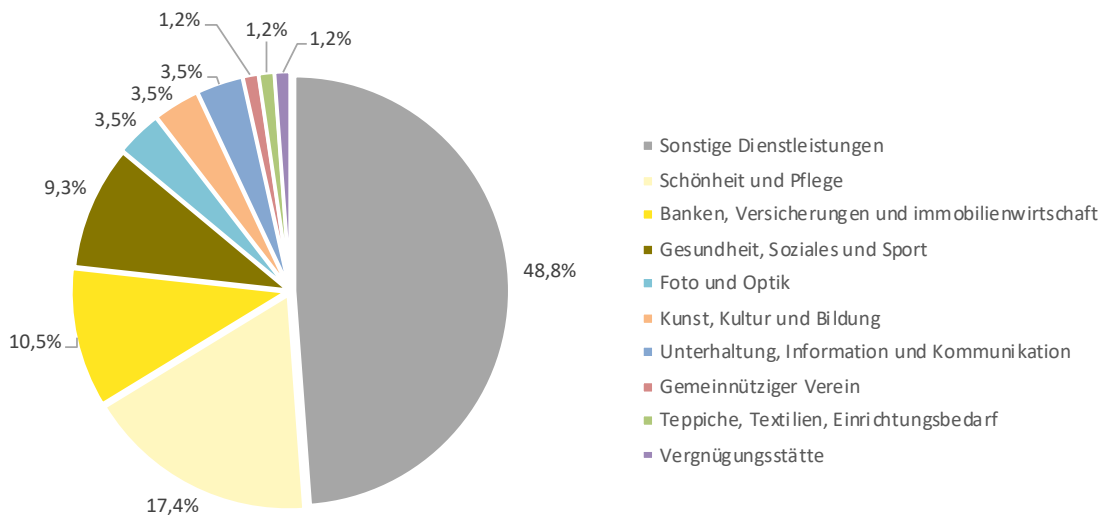


Abbildung 5: Branchenstruktur aller Dienstleistungsunternehmen am Standort (Stand Nov. 2020), Quelle: die raumplaner, 2021.

Eine Grundversorgung mit finanziellen Dienstleistungen ist am Standort Lichterfelde Ost gewährt (10,5%), ebenso mit gesundheitlichen Dienstleistungen (Abb. 5). Hier sind in der Nutzungskategorie Dienstleistungen allerdings keine Arzt- und Therapiepraxen enthalten. Hierzu mehr unter 3. Gesundheitliche Dienstleistungen. Die Grundversorgung an einzelhandelsnahen Dienstleistungen ist mit Blick auf die Branchen Foto und Optik, Unterhaltung, Information und Kommunikation sowie Teppiche, Textilien und Einrichtungsbedarf ebenfalls sichergestellt. Hierzu zählen auch einige Dienstleistungsbetriebe, die sich in dem großen Anteil Sonstige Dienstleistungen wiederfinden, beispielsweise Reisebüros. Außerdem werden in diesem Bereich z.B. auch Anwaltskanzleien, Ingenieurbüros oder Personaldienstleister erfasst.

4 Gesundheitliche Versorgung

Am Standort Lichterfelde Ost gibt es insgesamt 69 Arztpraxen und Betriebe mit gesundheitlichem therapeutischem Angebot (Abb. 6). Dieser Bereich stellt mit 26 den größten Teilbereich dar. Auch die Versorgung mit Fachärzt_innen und Zahnmediziner_innen ist rund um den Kranoldplatz überdurchschnittlich hoch. Räumlich ist eine leichte Konzentration um den Kranoldplatz festzustellen, insgesamt ist die Verteilung im Gebiet allerdings gleichmäßig, was die medizinische Versorgungslage für Lichterfelde Ost insgesamt sehr positiv gestaltet.

4.1 Gesundheitliche Versorgungsstruktur am Standort

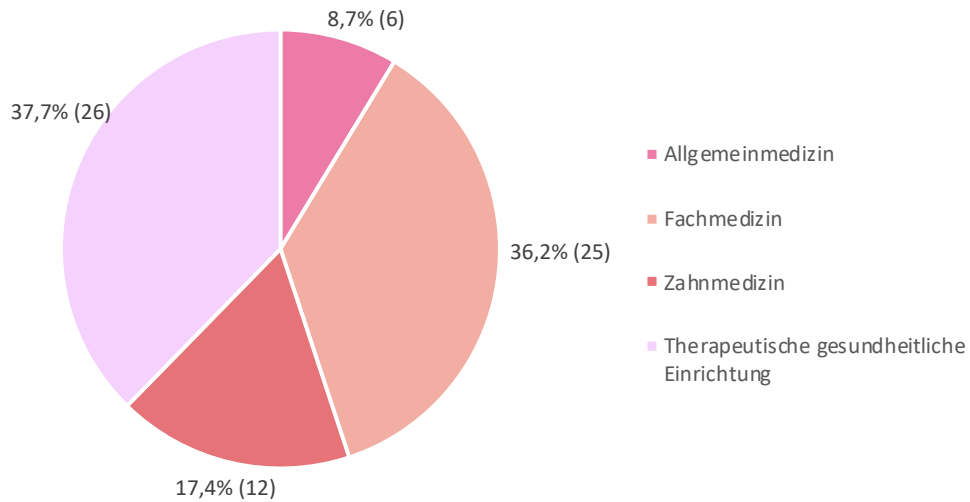


Abbildung 6: Medizinische Versorgung nach Versorgungstyp (Stand: Nov. 2020)
Quelle: die raumplaner, 2021.

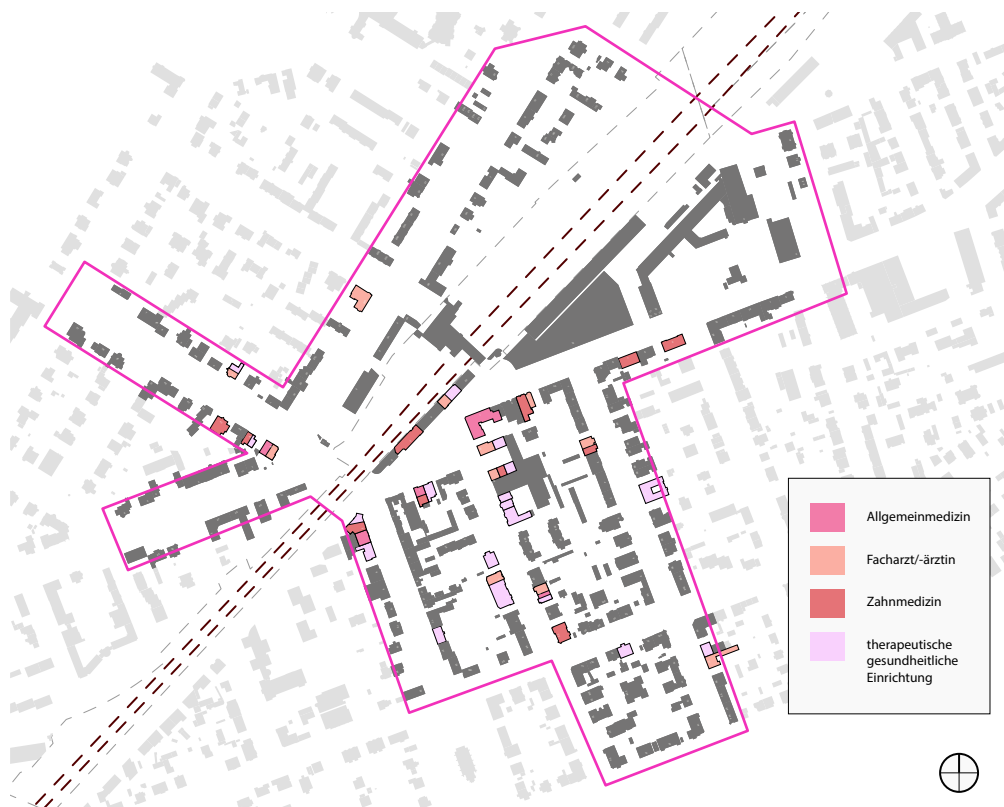


Abbildung 7: Kartierung der Nutzungen zur gesundheitlichen Versorgung, Quelle: die raumplaner, 2021.

Quellen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030.
Lebendige Zentren und wohnungsnahe Versorgung für die wachsende Stadt;
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/zentren2030/index.shtml>, letzter Zugriff am 29.03.2021.