

## 4.2.10 Nahversorgungszentrum Boxhagener Straße

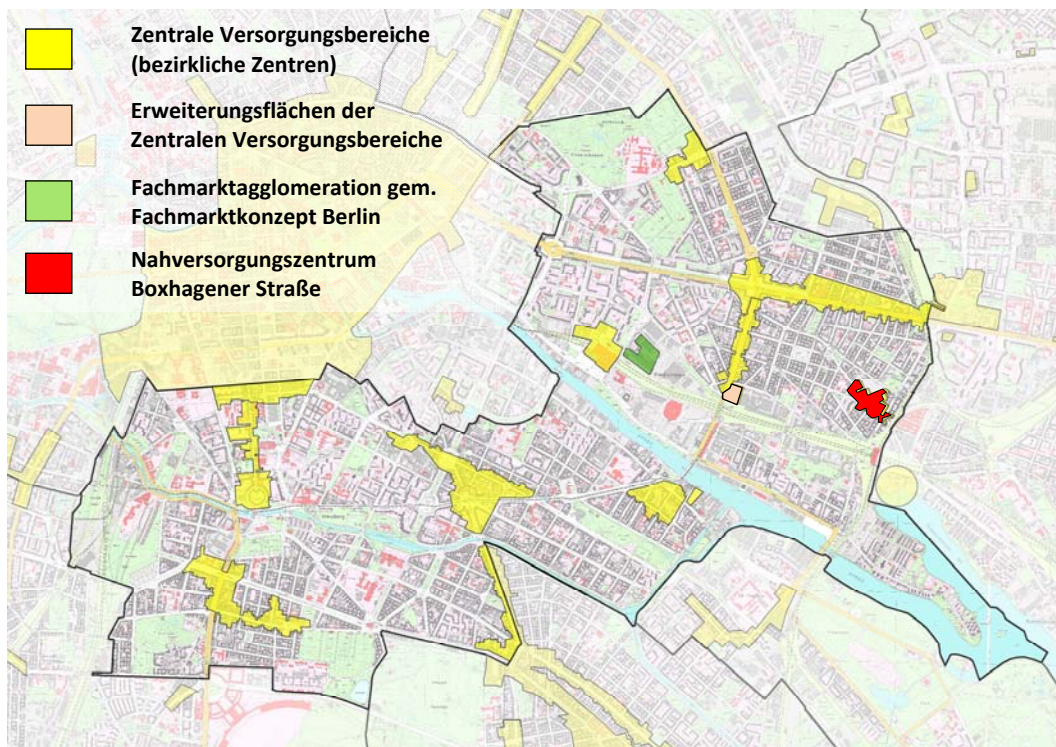


Abb.39: Lage des Nahversorgungszentrums Boxhagener Straße



Abb. 40 und 41: Straßenszene Boxhagener Straße, Baustelle ehem. Freudenberg-Gelände

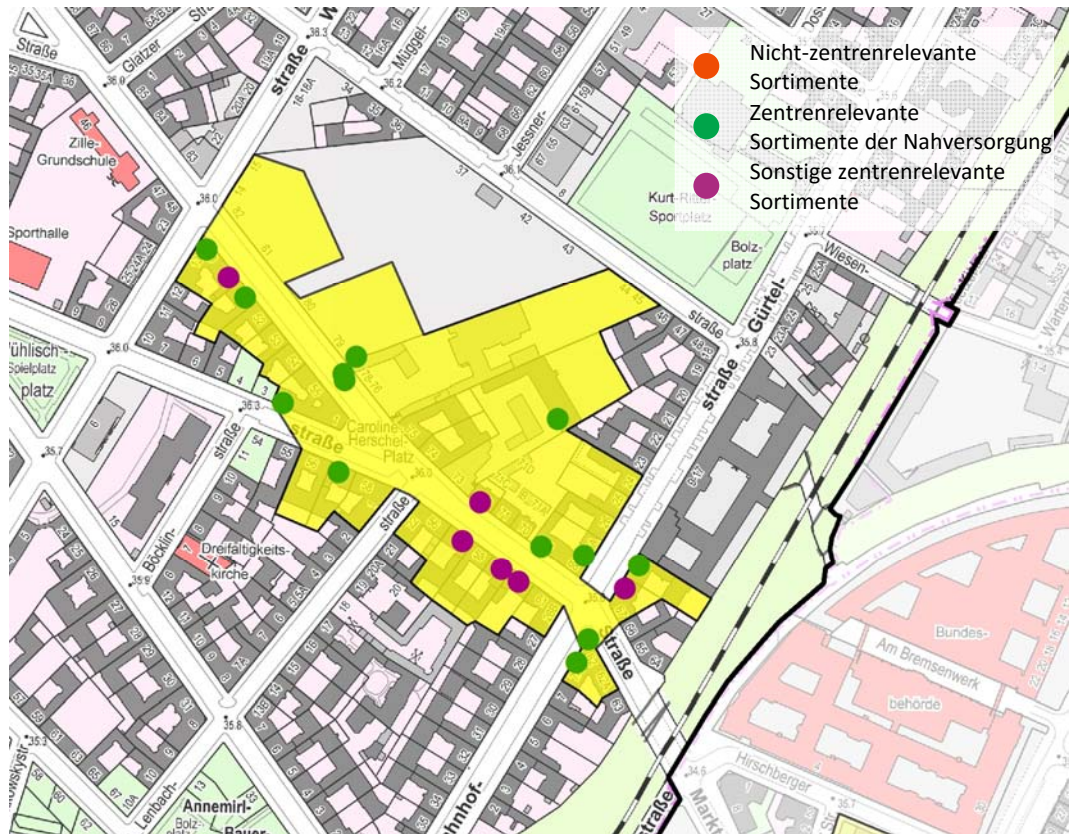


Abb. 42: Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Boxhagener Straße

Tab. 41: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Boxhagener Straße
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Vorhanden
<b>Kulturelles Angebot</b>	Kaum vorhanden	Kleinere Kulturstandorte im Umfeld
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	teilweise vorhanden
<b>Gastronomieangebot</b>	Ergänzendes Angebot	Erfüllt
<b>Branchenmix - Einzelhandel</b>	Rein nahversorgungsorientiert; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60-90 %; Anteil Bekleidung < 20 %	Nahrungs- u. Genussmittel 73% Bekleidung, Schuhe/Lederwaren 5 % Versorgung quantitativ unzureichend



	<b>Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)</b>	<b>Bewertung des Nahversorgungszentrums Boxhagener Straße</b>
<b>Nahversorgung</b>	Deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktionstragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Zur Zeit noch geringes Angebot, Ausbau geplant
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Außer Nahversorgungsstandort Schreibfeder-Passage und Bio Company kaum kleinteiliger Facheinzelhandel vorhanden
<b>Angebotsqualität</b>	Deutlich nahversorgungsorientiert, Sortimentenlücken	Erfüllt
<b>Städtebauliche Situation</b>	Konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte; Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder;	Umnutzung der ehem. Industriefläche zu Wohngebiet mit Quartierszentrum im Bau. Teilweise attraktiv gestalteter öffentl. Raum (Caroline-Herschel-Platz)
<b>Straßennetz</b>	Gut erreichbar über Wohnsammelstraßen	Lage an Boxhagener Straße mit hoher KFZ-Emissionsbelastung
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	z.T. nur mit Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßenbahnanschluss	Gute Anbindung
<b>Orientierungswert für die Flächenausstattung</b>	< ca. 5.000 m <sup>2</sup> VKF	Ca. 1.800 m <sup>2</sup> Weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung

**Öffentliche Einrichtungen***Im Umfeld*

Grundschule Scharnweber Straße  
Grundschule am Traveplatz  
Zille-Grundschule  
JFE Skandal  
Kurt-Ritter-Sportplatz

**Kulturelles Angebot***Im Umfeld*

Lovelight, Simplonstraße 38-40  
Zebrano-Theater, Sonntagstraße 8  
Theaterkapelle, Boxhagener Str. 99  
Kino Intimes, Boxhagener Str. 107

**Freizeit und Gastronomieangebot***Im Umfeld*

Kneipenszene Sonntagstraße/ Boxhagener Platz

**Dienstleistungsangebot**

Sparkasse,  
Kleinteilige Dienstleistungsbetriebe

**Einzelhandel****Verkaufsfläche***nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)*

Nahversorgung	1.555 m <sup>2</sup>
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	274 m <sup>2</sup>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	2 m <sup>2</sup>

*nach Sortimenten*

Nahrungs- u. Genussmittel	1.331 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	82 m <sup>2</sup>
Sonstige	142 m <sup>2</sup>

**Einzelhandelsvertriebsformen***Vertriebsformen*

- Lidl-Filiale, Hoffmann-Getränkemarkt und Bio Company als dominierende Einzelhandelsstandorte

*EZH ab 400 m<sup>2</sup> VKF*

Lidl	ca. 800 m <sup>2</sup>
------	------------------------

**Angebotsqualität**

Lidl, Getränke Hoffmann und Bio Company mit brachenüblichem Standardangebot, im Übrigen meist niedrige Angebotsqualität.

**Straßennetz**

Boxhagener Straße als Verbindung zur Warschauer Straße und in Richtung Oberschöneweide/  
Köpenick

**Öffentliche Verkehrsmittel**

S-Bahnhof Ostkreuz (im Umfeld)

*Straßenbahnlinien*

M13, Linie 21

Buslinie  
240

### Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 73.000 m <sup>2</sup> ,
Verkaufsfläche insgesamt:	1.831 m <sup>2</sup>

### Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Boxhagener Straße keine Zentrumsfunktion zugewiesen.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgung der umliegenden Planungsräume Traveplatz und Boxhagener Platz sowie angrenzender Gebiete.

Es besteht aus beiden Seiten der Boxhagener Straße (zwischen Holtei- und Bahnhofstraße) sowie der Südhälfte des Blocks 74 (umschlossen von Holteistraße, Weserstraße, Neuer Bahnhofstraße und Boxhagener Straße).

### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

#### Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich war bisher durch die ehemaligen Industrieanlagen im zentral gelegenen Block 74 geprägt (ehemaliger Produktionsstandort der Firma Freudenberg Schwingungstechnik sowie ehemalige Schreibfederfabrik). Nur am Ostrand dieses Blocks und an den übrigen Blockrändern der Boxhagener Straße finden sich geschlossen bebaute Blockränder mit gründerzeitlicher Altbausubstanz.

Der ehemalige Industriestandort der Fa. Freudenberg wird derzeit (2016) als Wohnquartier neu bebaut (s.u.).

#### Nutzungsstruktur

In den gründerzeitlich bebauten Bereichen dominiert die Wohnnutzung mit Ladengewerbe im Erdgeschoss.

Im Block 74 befindet sich auf dem Grundstück Boxhagener Straße 76-78 („Schreibfederpassage“) der zentrale Nahversorgungsstandort im Gebiet (Lidl, Getränke-Hoffmann). Östlich angrenzend an dieses Grundstück liegt der Standort

eines großen Hostels (Boxhagener Straße 73, Bettenzahl ca. 500), in dessen Erdgeschoss ein Biomarkt eingezogen ist. Der gesamte westliche Teil dieses zentralen Blocks wurde bis 2011 gewerblich/ industriell als Produktionsstandort genutzt. Hier entsteht derzeit ein neues Wohnquartier mit teilweise gewerblicher Erdgeschossnutzung. Vorgesehen sind Flächen für Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Erschließung**

#### ÖPNV

Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinie 21 und die Buslinie 240 in der Boxhagener Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Zusätzlich kreuzt die Straßenbahnlinie M 21 den zentralen Versorgungsbereich. Über den nahe gelegenen S- und Regionalbahnhof Ostkreuz bestehen sehr günstige stadtweite Verkehrsverbindungen.

#### MIV

Hauptverkehrsachse im Gebiet ist die Boxhagener Straße, die eine Anbindung an die Warschauer Straße sowie in Richtung Schöneweide und Köpenick herstellt. Über die Neue Bahnhofstraße/ Gürtelstraße besteht eine Anbindung an die Frankfurter Allee als überörtliche Hauptverkehrsstraße.

#### Anlieferung

Lieferzonen sind in der Boxhagener Straße nicht vorhanden und aufgrund des geringen Geschäftsbesatzes nicht erforderlich. Die Belieferung des derzeitigen zentralen Nahversorgungsstandortes (Boxhagener 76-78 mit Lidl, Getränke-Hoffmann) erfolgt auf dem Grundstück.

#### Fahrrad

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist aufgrund fehlender Radwege eingeschränkt.

#### Fußgängerverkehr

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Boxhagener Straße, enger Gehwege und unzureichender Querungsmöglichkeiten äußerst schlecht. Insbesondere der derzeitige zentrale Nahversorgungsstandort (Boxhagener 76-78) ist von Süden her sehr schwer

erreichbar (hohe KFZ- Verkehrsbelastung der Boxhagener Straße, zusätzlicher Tramverkehr und spitzwinklige Einmündung der Wühlischstraße).

### **Bewertung**

Öffentliche Einrichtungen sind im unmittelbaren Versorgungsbereich nicht vorhanden. Das Dienstleistungsangebot ist sehr beschränkt. Gastronomieangebote mittlerer Qualität befinden sich vor allem im Umfeld des Gebietes (Neue Bahnhofstraße, Sonntagstraße)

Über den zentralen Handelsstandort Boxhagener 76-78 (Schreibfeder-Passage) und den angrenzenden Biomarkt hinausgehend befinden sich nur sehr wenige Anbieter mit Waren für die Nahversorgung.

Das Gebiet erfüllt derzeit allein aufgrund des Standortes Boxhagener Str. 76-78 (Lidl, Getränke Hoffmann) die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Im Planungsraum Traveplatz, in dem der größte Teil des zentralen Versorgungsbereichs liegt, beträgt die spezifische Verkaufsflächenausstattung 0,23 m<sup>2</sup>/Ew und liegt damit unterhalb des für eine funktionsfähige Nahversorgung erforderlichen Bereichs (ca. 0,35 m<sup>2</sup> bis 0,45 m<sup>2</sup> VKF je EW). Bemängelt werden muss insbesondere das Fehlen eines Lebensmittel-Vollsortimenters.

Eine zufriedenstellende Zentrumsfunktion kann nur dann erreicht werden, wenn auf der brachgefallenen Gewerbefläche im Block 74 zentrenrelevante Nahversorgungsangebote geschaffen werden (s.u.).

### **Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten**

Das einzige und für die Erfüllung der Nahversorgungsaufgabe des Gebietes bestimmende Entwicklungspotential liegt im bisherigen Gewerbestandort der Firma Freudenberg im Block 74.

Mit der Bebauung des Freudenberg-Areals wird der einzige Potenzialstandort für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei ist für die Erdgeschosszone auch eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

**Handlungsempfehlungen**

Der Bereich Boxhagener Straße kann seine Funktion als Nahversorgungszentrum nur dann erfüllen, wenn die Entwicklungspotentiale auf dem Freudenberg-Areal ausgeschöpft werden.

Zur Unterstützung der Funktionsfähigkeit des Zentrums ist die Erreichbarkeit vor allem aus den südlichen Quartieren, die derzeit sehr problematisch ist, zu verbessern. Dieses gilt bereits in der derzeitigen Situation für den bestehenden Nahversorgungsstandort Boxhagener Straße 76-78.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten zum derzeitigen Nahversorgungsstandort (Boxhagener 76-78) und zum künftigen Nahversorgungszentrum (bei beginnender baulicher Entwicklung) im Bereich Boxhagener Straße und Holteistraße
- Qualitative Aufwertung der Straßenräume der Boxhagener Straße und Holteistraße (z.B. Baumpflanzungen)
- Detailstudie zur Tragfähigkeit eines Ärztehauses