

4.2.7 Nahversorgungszentrum Mehringplatz/südliche Friedrichstraße

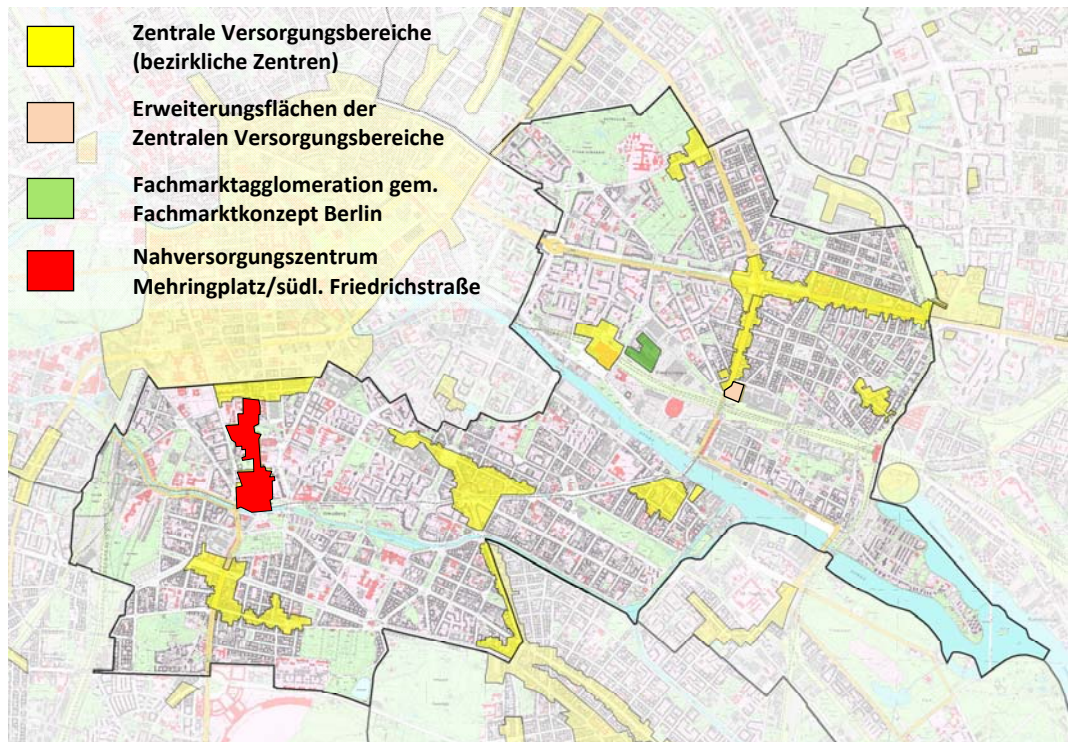
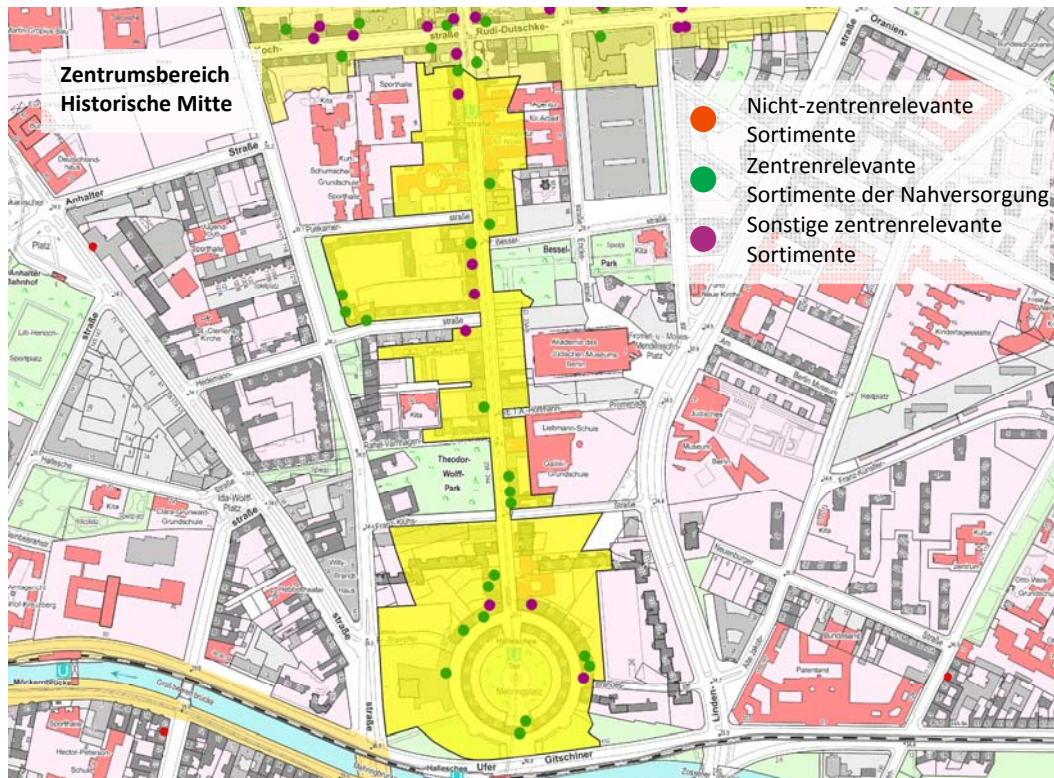


Abb.35: Lage des Nahversorgungszentrums Mehringplatz/südliche Friedrichstraße



Abb. 36 und 37: Fußgängerzone südliche Friedrichstraße



**Abb. 38:** Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Mehringplatz/südliche Friedrichstraße

**Tab. 40:** Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	<b>Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)</b>	<b>Bewertung des Nahversorgungszentrums Mehringplatz/südliche Friedrichstraße</b>
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	u.a. Polizeidirektion 5 – Abschnitt 53, weitere im Umfeld
<b>Kulturelles Angebot</b>	Kaum vorhanden	Akademie des Jüdischen Museums, IntiHaus der kma, weitere im Umfeld
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	Post-Verkaufsstelle, AOK-Kundencenter
<b>Gastronomieangebot</b>	Ergänzendes Angebot	Gastronomieangebot unzureichend, wenig Freizeitangebote

	<b>Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)</b>	<b>Bewertung des Nahversorgungszentrums Mehringplatz/ südliche Friedrichstraße</b>
<b>Branchenmix - Einzelhandel</b>	Rein nahversorgungsorientiert; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60-90 %; Anteil Bekleidung < 20 %	Nahrungs- u. Genussmittel 44% Bekleidung, Schuhe/Lederwaren 22 %
<b>Nahversorgung</b>	Deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktionstragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Geringes Angebot vorhanden
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Fast ausschließlich inhabergeführter Facheinzelhandel 2 Filialisten, davon 1 Supermarkt
<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;	Weitgehend erfüllt
<b>Straßennetz</b>	Gut erreichbar über Wohnsammelstraßen	Erfüllt
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	z.T. nur mit Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßenbahnanschluss	Erfüllt
<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

Polizeidirektion 5, BfA Regionaldirektion Berlin  
Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten  
Botschaft der Republik Albanien  
Galilei- Grundschule  
Liebmann Schule für Lernbehinderte  
Kurt- Schumacher- Grundschule  
Carl-Friedrich-Zelter- Oberschule  
Clara Grunwald- Grundschule

*Private Verwaltungseinrichtungen*  
AOK, Ärztekammer

## Kulturelles Angebot

Akademie des Jüdischen Museums, IntiHaus der kma,

*Im Umfeld*

Hebbeltheater, Jüdisches Museum, Berlinische Galerie, FORUM Factory, Mauermuseum,  
Topografie des Terrors

## Freizeit und Gastronomieangebot

IntiHaus der kma,  
keine darüber hinausgehenden Freizeiteinrichtungen vorhanden.  
Nur geringes, meist niedrigpreisiges Gastronomieangebot

## Dienstleistungsangebot

Kleinteiliges Dienstleistungsangebot,  
AOK Berlin-Brandenburg am Mehringplatz

## Einzelhandel

### Verkaufsfläche

*nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)*

Nahversorgung	1.160 m <sup>2</sup>
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	680 m <sup>2</sup>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	0 m <sup>2</sup>

*nach Sortimenten*

Nahrungs- u. Genussmittel	816 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	410 m <sup>2</sup>
Sonstige	614 m <sup>2</sup>

### Einzelhandelsvertriebsformen

*Vertriebsformen*

- Fast ausschließlich kleinteiliger Facheinzelhandel, inhabergeführt
- geringer Filialisierungsgrad

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

Nicht vorhanden

## Angebotsqualität

Kaiser's als größter Anbieter mit brachenüblichem Standardangebot, Rossmann mit  
Drogeriewaren.  
Im Übrigen niedrige Angebotsqualität.

### **Straßennetz**

*Hauptverkehrsachsen im Umfeld*

Gitschiner Straße, Hallesches Ufer,  
Wilhelm-/ Stresemannstraße, Lindenstraße

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

U-Bahnhof Hallesches Tor (U1, U6)

U-Bahnhof Kochstraße (U6)

*Buslinien*

248, M 29, M41

### **Flächenausstattung**

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 168.000 m <sup>2</sup> ,
Verkaufsfläche insgesamt:	1.840 m <sup>2</sup>

## **Einordnung in das Zentrengefüge**

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich Mehringplatz/südl. Friedrichstraße nicht als Zentrum ausgewiesen.

Der Bereich Mehringplatz/südliche Friedrichstraße wird im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzepts als Nahversorgungszentrum definiert. Dieses ist wie auch die benachbarten Zentren Mehringdamm/Bergmannstraße (Stadtteilzentrum) und Historische Mitte (Zentrumsbereich) Teil einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Zentrenachse“ von Tegel nach Mariendorf.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich dabei auf die Friedrichstraße (südlich des Zentrumsbereichs Historische Mitte) und den Mehringplatz sowie daran angrenzende Bebauung und sonstige Flächen.

## **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

### **Bebauungsstruktur**

Die heute im zentralen Versorgungsbereich vorzufindende Bebauungsstruktur resultiert aus den erheblichen Kriegsschäden in diesem Bereich und wurde maßgeblich durch die nie realisierten Autobahnplanungen der sechziger Jahre beeinflusst.

Die Bebauung am Mehringplatz und in seinem Umfeld zwischen Wilhelm-, Linden- und Franz-Klühs-Straße wurde in den sechziger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet. Der Mehringplatz selbst ist durch eine geschlossene, konzentrische Wohnbebauung mit 4 bis 6 Geschossen geprägt, die

ihm kleinstädtischen Charakter verleiht. Bei der umgebenden Wohnbebauung handelt es sich um Geschosswohnungsbau mit Großsiedlungscharakter und 10 bis 20 Vollgeschossen.

Die nördlich anschließende Bebauung im Verlauf der Friedrichstraße ist sehr heterogen. Durch die in den 80iger Jahren auf ehemaligen Vorhalteflächen der Autobahnplanung realisierten Parkanlagen, den zurückgesetzten, großflächigen Baukörper des ehemaligen Blumengroßmarktes und weitere untergenutzte Grundstücksflächen (z.T. Stellplatznutzung) fehlt die bauliche Fassung der Straßenflucht auf längeren Abschnitten. Erst nördlich der Besselstraße ist wieder eine beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung vorzufinden.

### Nutzungsstruktur

Die Bebauung im Block um den Mehringplatz ist weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Nur im äußeren Ring der konzentrischen Bebauung am Mehringplatz und entlang der Friedrichstraße sind die Gebäude im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung (v.a. Ladengewerbe und Gastronomie, teilweise auch nicht-kommerzielle Einrichtungen) unterlagert.

Einen Sonderstandort stellt das Gebäude der AOK Berlin-Brandenburg (Wilhelmstr./ Friedrich- Stampfer- Straße) dar.

Der Bereich nördlich der Franz-Klühs-Straße ist vor allem durch Büro- und Verwaltungsstandorte sowie soziale Infrastruktur (Liebmann- und Galilei- Schule, Polizeidirektion, BfA Regionaldirektion, Ärztekammer) und gewerbliche Nutzungen geprägt. Ein weiterer Sonderstandort ist der ehemalige Blumengroßmarkt, der 2010 verlagert wurde. Seine Halle wird seit 2012 durch die Akademie des Jüdischen Museums genutzt. Ergänzend sollen entlang der Friedrichstraße weitere Gebäude errichtet werden, die u.a. Wohnungen, Büroräume, Ateliers und Studios, in den Erdgeschosszonen außerdem Gastronomie und Einzelhandel enthalten sollen.

### Erschließung

#### ÖPNV

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt durch Buslinien in der Lindenstraße (Bus 248) und MetroBuslinien in der Wilhelm-/ Stresemannstraße (M 41) und in der Kochstraße (M 29). Zentrale Erschließungsachsen des ÖPNV

bilden die in der Friedrichstraße verlaufende U-Bahnlinie U6 (Alt Tegel – Alt Mariendorf) mit den Bahnhöfen Kochstraße und Hallesches Tor und die U-Bahnlinie U1 (Warschauer Straße – Uhlandstraße) südlich des Mehringplatzes.

### MIV

Die Erreichbarkeit für den MIV (PKW) ist durch das begrenzte Stellplatzangebot eingeschränkt. Einzelne Infrastruktur- und Gewerbestandorte verfügen über größere Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken (Polizei, AOK). Der Wohnnutzung ist an der Franz-Klühs-Straße eine großflächige Stellplatzanlage (Parkhaus) zugeordnet, die jedoch stillgelegt ist und abgerissen werden soll.

### Anlieferung

In der Friedrichstraße fehlen Lieferzonen. Im Bereich des verkehrsfrei gestalteten Mehringplatzes kann die Anlieferung direkt innerhalb der Fußgängerbereiche erfolgen.

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens in der südlichen Friedrichstraße und des geringen Ladenbesatzes sind Anlieferprobleme gegenwärtig kaum zu beobachten.

### Fahrrad

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist aufgrund des als Fußgängerzone gestalteten Bereichs am Mehringplatz bei gleichzeitig geringem KFZ- Verkehrsaufkommen in der südlichen Friedrichstraße und ihren Nebenstraßen als gut zu bewerten. Die Zugänglichkeit bleibt jedoch bis auf weiteres durch verschiedene Baustellen am Mehringplatz eingeschränkt (Sanierung des U-Bahntunnels, Neugestaltung des Mehringplatzes).

### Fußgängerverkehr

Die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist im Bereich des Mehringplatzes durch die Gestaltung als Fußgängerzone sehr gut. Die Aufenthaltsqualität in der Friedrichstraße ist aufgrund geringer Gehwegbreiten eingeschränkt.

Erhöhtes Fußgängeraufkommen ist im Bereich des Mehringplatzes (Ausgang U-Bahn im Platzbereich) und im Abschnitt der Friedrichstraße südlich der Kochstraße (Ausgang U-Bahn, hoher Touristenanteil durch nahen Checkpoint Charlie) zu verzeichnen. Auch für Fußgänger bleibt die Zugänglichkeit bis auf weiteres durch verschiedene Baumaßnahmen am Mehringplatz eingeschränkt.

### **Bewertung**

Öffentliche Einrichtungen und kulturelle Angebote sind im zentralen Versorgungsbereich nur wenige vorhanden. Der Akademie des Jüdischen Museums kommt dabei eine weit über den örtlichen Einzugsbereich hinaus reichende Bedeutung zu. Es fehlen wichtige Dienstleistungsangebote wie Post- (lediglich kleine Verkaufsstelle vorhanden) oder Bankfilialen. Das Gastronomieangebot ist sehr eingeschränkt, Freizeitangebote fehlen fast vollständig, lediglich das IntiHaus der Kreuzberger Musikalische Aktion e.V. hält verschiedene Kultur- und Freizeitangebote v.a. für Kinder und Jugendliche bereit.

Der Kaiser's-Supermarkt und die Roßmann-Filiale sind die wichtigsten und nahezu einzigen Anbieter mit Waren des täglichen Bedarfs. Darüber hinausgehender kleinteiliger Facheinzelhandel ist nur in sehr geringem Maße vorzufinden.

Hoher Ladenleerstand in Verbindung mit Billigangeboten (z.B. „Spätis“, An- und Verkauf) sowie Randgruppenprobleme (Alkoholszene am Mehringplatz) weisen auf einen erheblichen Trading-Down-Effekt hin.

Aufgrund der Bau- und Nutzungsstrukturen (eingelagerte Parkflächen, Infrastruktureinrichtungen und Verwaltungsstandorte) ist in der Friedrichstraße zwischen Mehringplatz und Kochstraße keine durchgehende Ladenzeile vorhanden bzw. realisierbar. Erst in unmittelbarer Nähe zur Kochstraße ist die Erdgeschosszone der Bebauung wieder geschlossen gewerblich genutzt (Einzelhandel und Gastronomie). Die Angebotsstruktur ist hier jedoch touristisch geprägt (unmittelbare Nachbarschaft zu Checkpoint Charlie/ Mauermuseum) und daher nicht auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Insgesamt ist die Nahversorgungsfunktion des zentralen Geschäftsbereichs als stark gefährdet anzusehen. Einziger Teilbereich, in dem ein begrenztes Nahversorgungsangebot besteht, ist der Mehringplatz mit seiner nördlichen Randbebauung und ein direkt angrenzender, als Fußgängerzone gestalteter Abschnitt der Friedrichstraße. Schlüsselfunktion kommt dabei dem relativ kleinen Standort des Kaiser's-Supermarkt zu. Deutliches Signal des Trading-Down-Effektes ist die teils leerstehende oder mit nicht-gewerblichen (Zwischen-) Nutzungen belegte östliche Ladenzeile der Randbebauung am Mehringplatz. Der mit der Schließung des Eingangs zum AOK-Kundenzentrums am Mehringplatz einhergegangene Rückgang des Publikumsverkehrs in der westlichen Ladenzeile



kann darüber hinaus die Existenz des dort noch vorhandenen Ladengewerbes gefährden.

Auf dem zur Fußgängerzone ausgebauten Abschnitt der Friedrichstraße nördlich des Mehringplatzes findet zweimal wöchentlich ein Markt statt, der zur Belebung des Zentrums beiträgt und das Angebot insbesondere im Bereich der Nahversorgung ergänzt.

### **Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten**

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind angesichts des hohen Leerstandsanteils kurzfristig vor allem im Bestand zu sehen. Eine darüber hinausgehende Erweiterung des Nahversorgungsangebotes kann mittelfristig auf derzeit untergenutzten Standorten (z.B. Stellplatzanlagen) erfolgen. Neben einer derartigen punktuellen Erweiterung der Angebotsstruktur ist die Schaffung einer durchgehenden Ladenzone in der Friedrichstraße aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht möglich. Aktivitäten zur Stabilisierung, Erweiterung im Baubestand und Aufwertung der Nahversorgungsfunktion sollten sich daher auf den Bereich der Friedrichstraße südlich der Franz-Klühs-Straße, den Mehringplatz und auf die Anbindung des südlich anschließenden Infrastruktur- und Einzelhandelsstandortes am Blücherplatz (Amerika- Gedenkbibliothek, Domäne-Einrichtungsmarkt im ehemaligen Hertie-Warenhaus) konzentrieren.

Ein mehrstufiges Workshop- und Wettbewerbsverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers rund um den Mehringplatz sowie zur Neugestaltung des Mehringplatzes mit einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in den Jahren 2014 und 2015 durchgeführt. Der Baubeginn für die Umgestaltung des Platzes ist für das Frühjahr 2017 geplant.

Es bestehen derzeit konkrete Pläne für eine neue Wohnbebauung südlich der Franz-Klühs-Straße zwischen Wilhelm- und Friedrichstraße. Im Zuge dieser Baumaßnahmen soll auch der bisherige Supermarkt aufgegeben und durch einen neuen, deutlich größeren Markt am gleichen Standort ersetzt werden.

### **Handlungsempfehlungen**

Aufgrund der homogenen Eigentümerstruktur im Umfeld des Mehringplatzes (DeGeWo, weitere Eigentümer der Großwohnanlagen) und deren Eigeninteresse

an einer positiven Entwicklung sollten diese in konzeptionelle Überlegungen zur Standortentwicklung intensiv einbezogen bzw. deren bestehende Aktivitäten unterstützt werden.

Die erfolgte förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet eröffnet zusätzliche Instrumentarien (z.B. sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten, Ordnungsmaßnahmen, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten), die für die Stabilisierung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes genutzt werden sollten.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Qualitative Aufwertung der Straßenräume/ Gehwegbereiche, auch im Zusammenhang mit Investitionen am früheren Standort des Blumenmarkts bzw. an der AOK
  - Friedrichstraße
  - Friedrich-Stampfer-Straße
  - Franz-Klühs-Straße
- Umsetzung der Ergebnisse des Workshop-Verfahrens von 2014 und des Wettbewerbs von 2015
- Qualitative Aufwertung des südlichen Durchgangs Mehringplatz/ Übergang zum Blücherplatz (Verknüpfung mit AGB/Einrichtungsfachmarkt)
- Verbesserung der Anbindung des Mehringplatzes an den Kultur- und Einzelhandelsstandort Blücherplatz mit großflächigem Fachmarkt und AGB (vgl. Workshopverfahren 2014)
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch Festlegung als Sanierungsziel
- Nutzung des Tourismuspotenzials als "Auftakt" der weltbekannten Friedrichstraße und „Vorzone“ des Zentrumsbereichs Historische Mitte.