

4.2.9 Nahversorgungszentrum Warschauer Straße

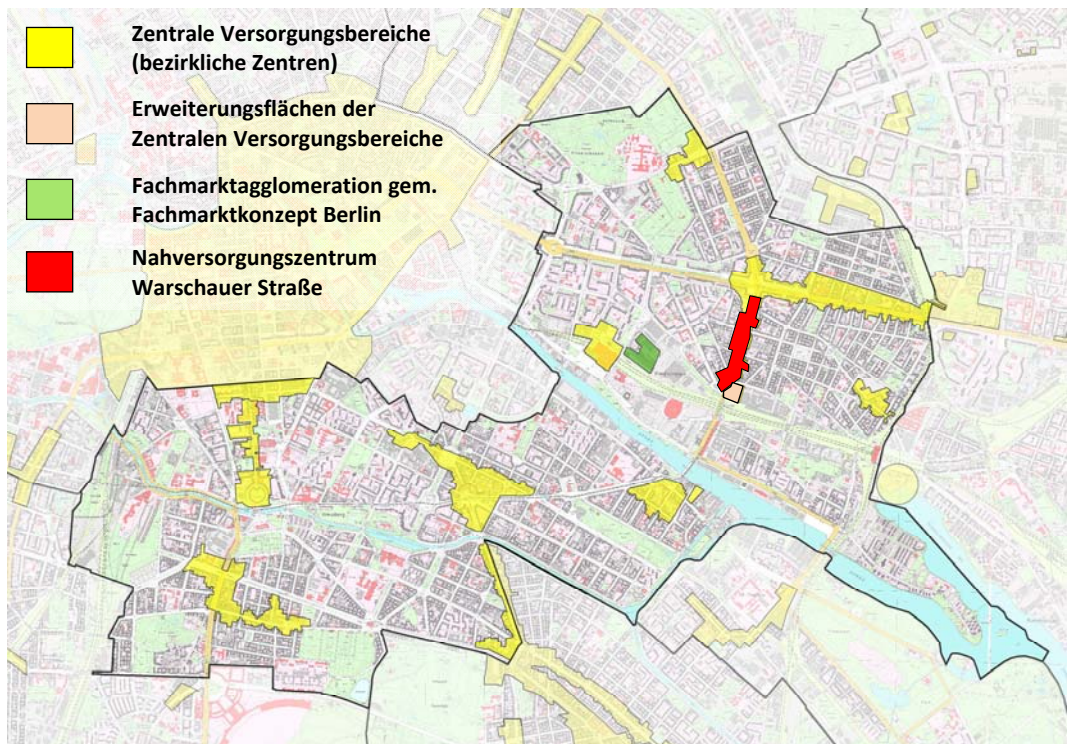


Abb.47: Lage des Nahversorgungszentrums Warschauer Straße



Abb. 48 und 49: Straßenszenen Warschauer Straße

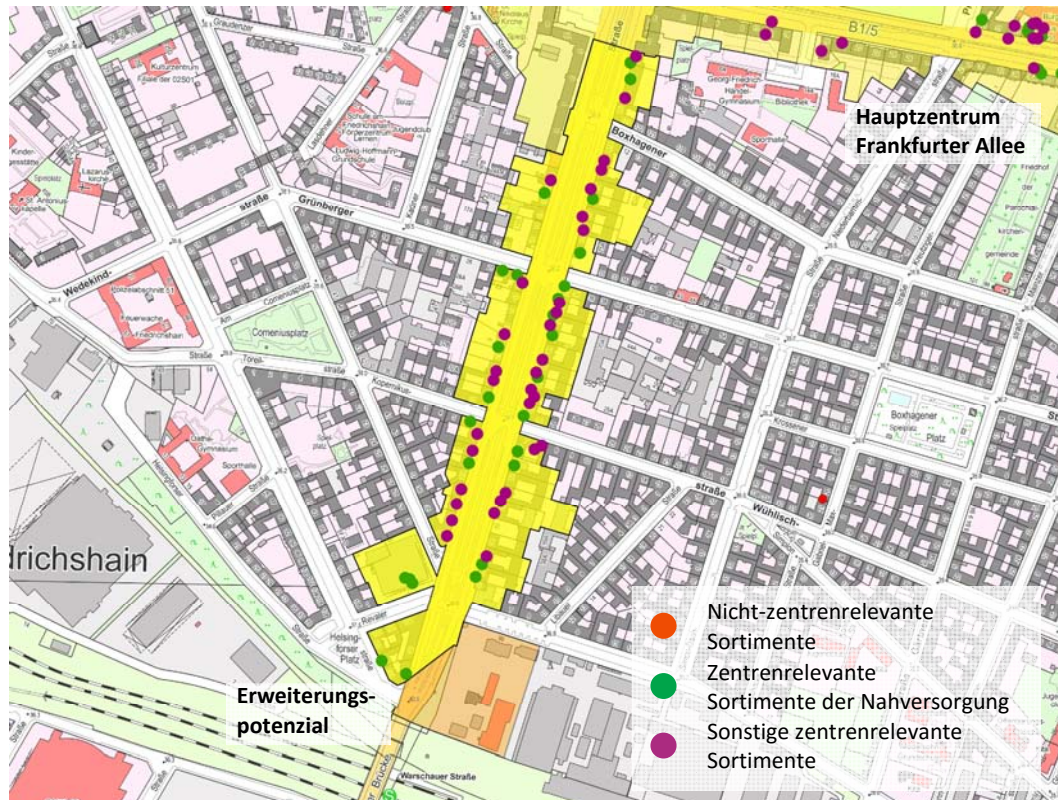


Abb. 50: Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Warschauer Straße

Tab. 43: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Warschauer Straße
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Im Umfeld
<b>Kulturelles Angebot</b>	Kaum vorhanden	Umfeld: RAW-Gelände, Kino "Intimes"
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	Bankfilialen, div. Anbieter sonstiger DL
<b>Gastronomieangebot</b>	Ergänzendes Angebot	Vorhanden
<b>Branchenmix - Einzelhandel</b>	Rein nahversorgungsorientiert; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60-90 %; Anteil Bekleidung < 20 %	Nahrungs- u. Genussmittel 46% Bekleidung, Schuhe/Lederwaren 7 %

	<b>Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)</b>	<b>Bewertung des Nahversorgungszentrums Warschauer Straße</b>
<b>Nahversorgung</b>	Deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktionstragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Erfüllt, Kaisers und dm als einzige größere Anbieter
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Erfüllt
<b>Angebotsqualität</b>	Deutlich nahversorgungsorientiert, Sortimentlücken	Angebot geht teilw. über Nahversorgung hinaus
<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;	Erfüllt
<b>Straßennetz</b>	Gut erreichbar über Wohnsammelstraßen	Lage an Hauptverkehrsachse, hohe Emissionsbelastung
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	z.T. nur mit Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßenbahnanschluss	Sehr gute Anbindung
<b>Orientierungswert für die Flächenausstattung</b>	< ca. 5.000 m <sup>2</sup> VKF	Ca. 5.200 m <sup>2</sup>

## Öffentliche Einrichtungen

### Im Umfeld

Bezirkszentralbibliothek  
Dathe-Gymnasium  
Händel-Gymnasium  
Ludwig-Hoffmann-Grundschule  
Förderzentrum Kadiner Straße  
Polizeidirektion 5, Abschnitt 51  
Feuerwehrstandort Rüdersdorfer Straße

## Kulturelles Angebot

### Im Umfeld

Sozio- kulturelle Projekte auf dem RAW-Gelände  
Kino "Intimes"  
(Mercedes-Benz-)Arena

## Freizeit und Gastronomieangebot

### Im Umfeld

Freizeitangebote auf dem RAW-Gelände (z.B. "Kletterfelsen", Skaterhalle)  
Kneipenszene Simon-Dach-Straße

## Dienstleistungsangebot

Sparkasse,  
kleinteilige Dienstleistungsbetriebe

## Einzelhandel

### Verkaufsfläche

#### nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	3.376 m <sup>2</sup>
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	1.780 m <sup>2</sup>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	0 m <sup>2</sup>

#### nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	2.364 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	344 m <sup>2</sup>
Sonstige	2.448 m <sup>2</sup>

### Einzelhandelsvertriebsformen

#### Vertriebsformen

- Fast ausschließlich kleinteiliger Facheinzelhandel
- Mehrere Filialisten (z.B. Kaiser's, dm, denn's, Rossmann)

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

Kaiser's	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
dm	ca. 600 m <sup>2</sup>

## Angebotsqualität

Kaisers als größter Anbieter mit brachenüblichem Standardangebot,  
im Übrigen Facheinzelhandel mit teilweise spezialisiertem, höherwertigem Angebot

## Straßennetz

Warschauer Straße als Teil des Innenstadtrings  
Frankfurter Allee

### Öffentliche Verkehrsmittel

U-/S- Bahnhof Warschauer Straße (U1, div. S-Bahnlinien)  
U-Bahnhof Frankfurter Tor (U5)  
*Straßenbahnlinien*  
M10, M13, Linie 21  
*Buslinien*  
Bus 347, 240, N1

### Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 101.000 m <sup>2</sup> (Erweiterungsfläche ca. 158.000 m <sup>2</sup> ),
Verkaufsfläche insgesamt:	5.156 m <sup>2</sup>

### Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich Warschauer Straße nicht als Zentrum ausgewiesen.

Das Zentrum erstreckt sich – anschließend an das Hauptzentrum Frankfurter Allee – über beide Seiten der Warschauer Straße nördlich der Revaler Straße. Der Bereich südlich der Revaler Straße (westlicher Teil des RAW-Geländes) soll langfristig als Erweiterungsgebiet dienen.

### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

#### Bebauungsstruktur

Das Umfeld der Warschauer Straße ist durch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Bebauung geprägt, im Norden und Westen schließt sich eine offene z.T. denkmalgeschützte Zeilenbebauung der Nachkriegszeit an (Baudenkmal Karl-Marx-Allee). An der Warschauer Brücke erstreckt sich entlang der Revaler Straße die Industriebrache des ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerkes (RAW).

#### Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wird durch Wohnnutzung dominiert, als Besonderheit befinden sich in mehreren Blöcken an der Warschauer Straße gewerblich genutzte Blockkerne (vor allem Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe).

An der benachbarten Simon-Dach-Straße und ihrem Umfeld hat sich seit 2000 eine ausgeprägte, berlinweit bekannte Kneipen-/ Gastronomieszene entwickelt.

Im angrenzenden RAW-Gelände haben sich zahlreiche alternative sozio-kulturelle Projekte angesiedelt, teilweise auf Basis von Mietverträgen mit dem Grundstückseigentümer. Es handelt sich hier um einen wichtigen Kultur- und Freizeitstandort mit Bedeutung über den angrenzenden Kiez hinaus.

### Erschließung

#### ÖPNV

Die Warschauer Straße ist hervorragend durch den ÖPNV erschlossen. Die Straßenbahnlinien M10, M13 und 21 verkehren in der Mittelpromenade der Straße, im Norden bietet am Frankfurter Tor die U-Bahnlinie U5 eine Verbindung zum Alexanderplatz, im Süden besteht über den Bahnhof Warschauer Straße Anschluss an die Stadtbahn und über die U-Bahnlinie U1 eine Verbindung nach Kreuzberg und weiter in die City West. Durch die Buslinien 347 und 240 sind die angrenzenden Wohnquartiere an das Nahversorgungszentrum angebunden.

#### MIV

Die Warschauer Straße selbst als Teil des Innenstadtrings und die Frankfurter Allee bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das Straßennetz. Die Erreichbarkeit für den MIV ist jedoch durch das knappe Stellplatzangebot eingeschränkt. Stellplatzanlagen auf Privatgrundstücken beschränken sich auf die große Hoffläche des Grundstücks Warschauer Straße 5-8. Diese Stellplatzanlage ist jedoch nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Absehbar wird das Stellplatzangebot aufgrund der Umbauplanungen für die Marchlewskistraße (Stellplatzreduzierung aufgrund Neugestaltung des Straßenraums) und die Warschauer Straße (Verzicht auf Stellplatznutzung zu Gunsten von Radverkehrsanlagen) weiter reduziert (geplante Baudurchführung bis 2013).

#### Anlieferung

Die Neugestaltung des Straßenraums in der Warschauer Straße führte zur Anordnung von Lieferzonen, so dass frühere Konflikte minimiert werden konnten.

#### Fahrrad

Im Umfeld des S-Bahnhofs Warschauer Straße besteht weiterhin ein erhebliches Defizit an Abstellanlagen für Fahrräder. Mit Umsetzung der Planung zur

Neugestaltung des Straßenraums (Einordnung von Radfahrstreifen im Fahrbahnbereich) wurde die Situation für Radfahrer erheblich verbessert.

### Fußgängerverkehr

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist aufgrund der Enge der Gehwege, Auslagen von Gewerbetreibenden und der Emissionen durch den KFZ-Verkehr beeinträchtigt. Die Umgestaltung des Straßenraums führte jedoch in Teilbereichen zu einer Verbreiterung der Gehwege und brachte damit eine erhebliche Verbesserung mit sich. Auch die Anlage des Boulevardstreifens in der Mitte der Straße hat erheblich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beigetragen.

Das Fußgängeraufkommen ist auf der östlichen Straßenseite hoch, auf der westlichen etwas geringer. Im südlichen Bereich ist aufgrund der Umsteigebeziehungen zwischen S-Bahn/ U-Bahn und Straßenbahn ein sehr hohes Fußgängeraufkommen zu beobachten.

### Bewertung

Die Warschauer Straße war bis zur Wende 1989 eines der wichtigen und stadtbekanntesten Einkaufszentren Ost-Berlins. Mit dem wirtschaftlichen Umbruch ab 1990 hat die Straße jedoch einen kontinuierlichen Bedeutungsverlust als Einkaufsstandort erfahren. Mit der Standortaufgabe wichtiger Filialisten und alteingesessener Betriebe, deren Angebotsspektrum auch unterschiedliche zentrenrelevante Sortimente umfasste, besitzt der Straßenzug heute lediglich noch die Bedeutung eines Nahversorgungszentrums für das Altbauquartier südlich der Frankfurter Allee. Nach erheblichen Leerstandsproblemen Ende der neunziger und Anfang der 2000er Jahre hat sich der Einzelhandelsbestand heute weitgehend stabilisiert; auch die lange vernachlässigte Westseite der Straße wurde inzwischen deutlich aufgewertet. Wichtigster – und zugleich größter – Einzelhandelsanbieter ist der Supermarkt Warschauer/Ecke Revaler Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> sowie einem Drogeriemarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> VKF. Hinzu kommt ein Bio-Supermarkt zwischen Revaler und Kopernikusstraße. Diese Angebote werden durch kleinteiliges, Ladengewerbe vor allem auf der Ostseite der Warschauer Straße und in den angrenzenden Nebenstraßen ergänzt (Bäcker, Fleischer, Tabakwaren- und Getränkehandel, zunehmend auch wieder höherwertige Spezialangebote). Auf der Westseite der Warschauer Straße ist der

Ladenbesatz noch deutlich geringer ausgeprägt, eine Trendumkehr ist jedoch erkennbar.

Die Lage im "Szenebezirk" Friedrichshain, insbesondere die Nähe zur Simon-Dach-Straße als "Gastronomiemeile" des Quartiers spiegelt sich auch in der Angebotsstruktur der Warschauer Straße wieder (z.B. Biomarkt, Gastronomiebetriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe mit gastronomischem Angebot).

Die Situation des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum erscheint nach dem rapiden Abwärtstrend in den neunziger Jahren heute weitgehend stabil. Die Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch die Mischung aus filialisierten Lebensmittelanbietern (Supermarkt, Drogeriemarkt, Biomarkt) und kleinteiligem Ladengewerbe gewährleistet.

Der Kaiser's- Standort besitzt jedoch als einziger Supermarkt im Gebiet und mit relativ großer Verkaufsfläche nahezu Monopolstellung im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt ist gemäß den Qualitätskriterien des StEP Zentren das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln mit rund 46 % der Verkaufsfläche zu gering (typischer Wert gem. StEP Zentren 60-90 %).

Öffentliche Einrichtungen sind im unmittelbaren Versorgungsbereich nicht vorhanden. Im Umfeld befindet sich der Standort der Bezirkszentralbibliothek. Das Dienstleistungsangebot ist reichhaltig. Gastronomieangebote überwiegend geringer Qualität (Imbiss) befinden sich im zentralen Versorgungsbereich. In unmittelbarer Nähe liegt der stadtwid bekannte Gastronomie- und Kneipenstandort der Simon-Dach-Straße.

Die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Warschauer Straße ist langfristig gefährdet durch die Planung eines großflächigen Einkaufszentrums südwestlich der Warschauer Brücke, das als Teil der Entwicklung rund um die Arena bereits vor einigen Jahren in einem entsprechenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Inwieweit das Center Kaufkraft von der Warschauer Straße abziehen wird, oder ob es umgekehrt zu einer Frequenzsteigerung und damit möglicherweise auch einem Kaufkraftzufluss kommt, lässt sich erst mit Eröffnung des zum baldigen Baubeginn vorgesehenen Centers abschätzen.

Der Umbau der Warschauer Straße (u.a. Neuanlage der Straßenbahnhaltestellen, Einordnung Radfahrstreifen, Lieferzonen auf Gehwegen, teilweise



Gehwegverbreiterung) hat zu einer deutlichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums geführt.

### **Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten**

Das einzige verbliebene Entwicklungspotenzial für das Nahversorgungszentrum Warschauer Straße stellt das RAW-Gelände dar. Da die Warschauer Straße mit über 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits einen für ein Nahversorgungszentrum vergleichsweise hohen Wert erreicht und in Kürze mit dem Center südwestlich der Warschauer Brücke erhebliche Verkaufsflächen hinzukommen, außerdem der Kultur- und Freizeitstandort am RAW bestens etabliert ist, ist eine großflächige Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort abzulehnen. Eine Ergänzung des Angebots durch einen Lebensmittelmarkt mit weiteren Flächen für die Nahversorgung erscheint hingegen unproblematisch.

### **Handlungsempfehlungen**

Zur Verbesserung des Angebots an Lebensmitteln und zur Schaffung von Alternativangeboten zum Kaisers- Supermarkt sollten Möglichkeiten genutzt werden, weitere Lebensmittel-Anbieter (Supermarkt oder LM-Discounter) im Gebiet anzusiedeln (s.o.).

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen

- Konzeptentwicklung für Radstellplätze im Umfeld des U/S- Bahnhofs Warschauer Straße, der Tram-Halte Revaler Straße und am Frankfurter Tor,
- Langfristig Erweiterung des Nahversorgungsangebots um einen Lebensmittelmarkt auf dem RAW-Gelände.