

4.2.8 Nahversorgungszentrum Wrangelstraße

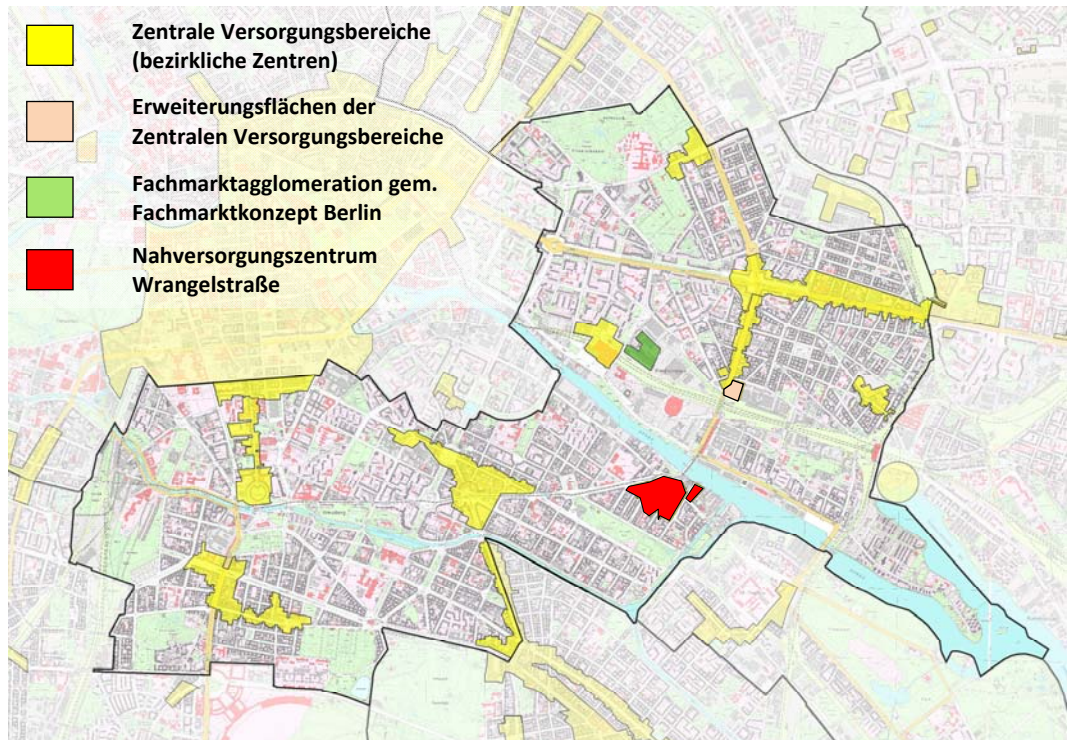


Abb.43: Lage des Nahversorgungszentrums Wrangelstraße



Abb. 44 und 45: Straßenszenen Wrangelstraße, Falckensteinstraße

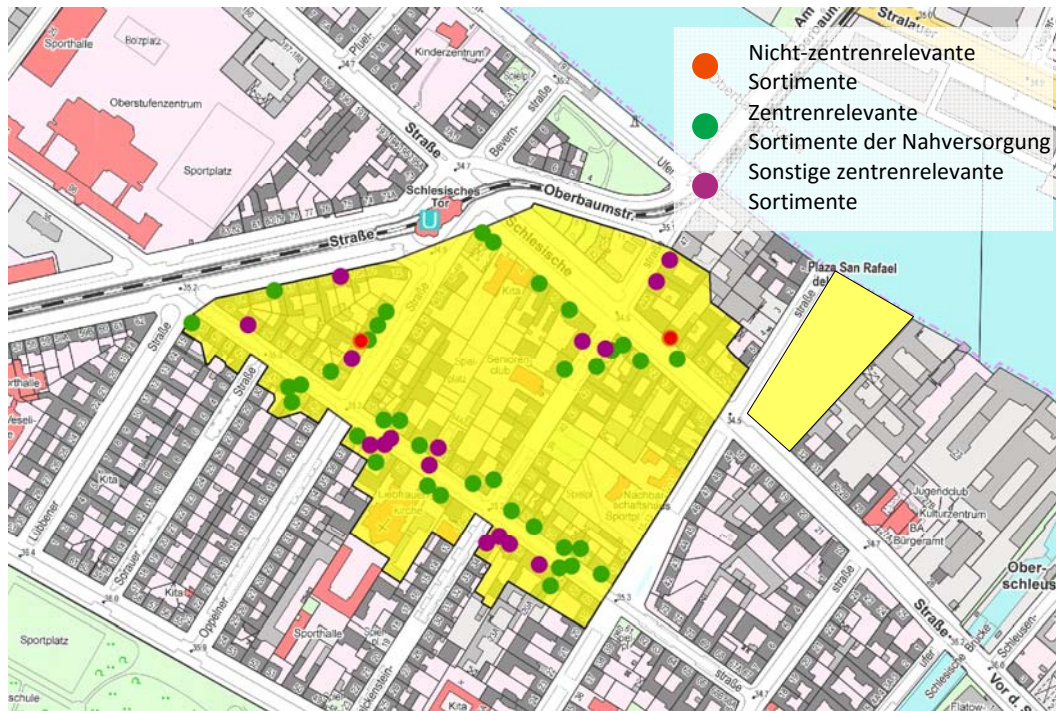


Abb. 46: Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Wrangelstraße

Tab. 42: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Wrangelstraße
Öffentliche Einrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Bürgeramt, Standesamt Im Umfeld: 2 Schulstandorte, OSZ Handel
Kulturelles Angebot	Kaum vorhanden	Ratibor-Theater Kino im Umfeld Nachbarschaftshaus Centrum
Dienstleistungsangebot	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	div. gebietsangrenzend Post/Postbank
Gastronomieangebot	Ergänzendes Angebot	Vielfältiges Gastronomieangebot
Branchenmix - Einzelhandel	Rein nahversorgungsorientiert; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60-90 %; Anteil Bekleidung < 20 %	Nahrungs- u. Genussmittel 65% Bekleidung, Schuhe/Lederwaren 8%

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Wrangelstraße
Nahversorgung	Deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktionstragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln unterdurchschnittlich. Zahlreiche Angebote aus den Bereichen Bücher/, Zeitschriften/ Schreibwaren, Apotheken ergänzen nahversorgungsrelevanten Branchenmix
Einzelhandelsvertriebsformen	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Fast ausschließlich inhabergeführter Facheinzelhandel, 1 Supermarkt
Angebotsqualität	Deutlich nahversorgungsorientiert, Sortimentlücken	Warenangebot wird ergänzt durch Angebote sonstiger zentrenrelevanter Sortimente (Fahrräder/ Fahrradzubehör, Spielwaren, Möbel/ Antiquitäten, Haushaltsgegenstände). Im Ergebnis gebietsbezogen für ein Nahversorgungszentrum große Branchenvielfalt.
Städtebauliche Situation	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
Straßennetz	Gut erreichbar über Wohnsammelstraßen	Erfüllt
Öffentliche Verkehrsmittel	z.T. nur mit Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßenbahnanschluss	Erfüllt
Orientierungswert für die Flächenausstattung	< ca. 5.000 m ² VKF	Ca. 2.600 m ²

Öffentliche Einrichtungen

Im Umfeld

Fichtelgebirgs – Grundschule
E.-Klein-Oberschule
OSZ Handel
Post/ Postbank Skalitzer Straße
Bürgeramt u. Standesamt

Kulturelles Angebot

Nachbarschaftshaus Centrum

Im Umfeld

Kino Eiszeit,
Ratibor- Theater

Freizeit und Gastronomieangebot

Vielfältiges Gastronomieangebot, Schwerpunkt Schlesische Straße und Falckensteinstraße

Dienstleistungsangebot

Vielfältiges, nahversorgungsrelevantes Dienstleistungsangebot (z.B. Friseur, Textilpflege, Copyshop)

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	1.935 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	560 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	70 m ²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	1.655 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	210 m ²
Sonstige	700 m ²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Fast ausschließlich kleinteiliger Facheinzelhandel, inhabergeführt
- Kaiser's-Supermarkt

EZH ab 400 m² VKF

Nicht vorhanden

Angebotsqualität

Angebote überwiegend auf niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Durch einen hohen Anteil an Angeboten für den mittelfristigen Bedarf ist die Branchenvielfalt im zentralen Versorgungsbereich relativ umfangreich

Straßennetz

Hauptverkehrsachsen im Umfeld

Skalitzer Straße
Schlesische Straße

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahnhof Schlesisches Tor (U1)

Buslinien

265, N1, N65

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 118.000 m ² ,
Verkaufsfläche insgesamt:	2.565 m ²

Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich rund um die Wrangelstraße nicht als Zentrum ausgewiesen.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgung des dicht besiedelten Wrangelkiezes insb. mit Angeboten der Nahversorgung.

Das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße beinhaltet die Südseite der Skalitzer Straße (östlich der Wrangelstraße), die Schlesische Straße (zwischen Skaltzer und Cuvrystraße) die Falckensteinstraße (zwischen Schlesischer und Wrangelstraße) sowie die namensgebende Wrangelstraße (zwischen Skalitzer und Cuvrystraße).

Die Einbeziehung des sog. IVG-Geländes (Schlesische Straße 33-34/Cuvrystraße 50-51), ursprünglich als Erweiterungsfläche vorgesehen, erfolgt mit Fertigstellung der hier geplanten Einzelhandelsangebote.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Der weitgehend von Kriegsschäden verschont gebliebene Wrangelkiez befindet sich zwischen Spree, Lohmühleninsel, Görlitzer Park und Skalitzer Straße in einer stadträumlich abgeschlossenen Lage.

Südlich der Schlesischen Straße ist die gründerzeitliche Blockstruktur und Bebauung weitgehend erhalten. Der weit überwiegende Anteil der Gebäudesubstanz wurde in den achtziger und neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts modernisiert und instandgesetzt. Die Straßenräume wurden in diesem Zeitraum überwiegend neu gestaltet (Ausbildung von Parktaschen, z.T. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung). Im Bereich nördlich der Schlesischen Straße ist die gründerzeitliche Bebauungsstruktur durch die große Brachfläche des Grundstücks Schlesische Straße 33-34/Cuvrystraße 50-51 ("IVG- Gelände")

und kleinteilige, weniger geordnete Bebauung im südöstlichen Straßenabschnitt gestört.

Nutzungsstruktur

Im Bereich südlich der Schlesischen Straße dominiert eindeutig die Wohnnutzung. Eingestreut in die Baublöcke sind Infrastrukturstandorte (Schulen, kirchliche Einrichtungen, Seniorenfreizeitstätte, Familienzentrum) und in Einzelfällen rein gewerblich genutzte Gebäude.

Nördlich der Schlesischen Straße dominieren gewerbliche Nutzungen in gründerzeitlichen Fabrikgebäuden.

Wie in anderen touristisch stark frequentierten Kiezen ist im Wrangelkiez deutlich ein Wandel zu erkennen. Einzelhandelsbetriebe werden zunehmend durch Gastronomiebetriebe ersetzt. Insbesondere in der Falckensteinstraße, aber auch in der Wrangel- und der Schlesischen Straße ist dieser Effekt zu beobachten.

Erschließung

ÖPNV

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt an den Gebietsrändern durch eine Buslinie in der Schlesischen Straße (Bus 268) und durch die U-Bahnlinie U1 (Bahnhof Schlesisches Tor), durch die das Gebiet an den Ortsteil Friedrichshain (Warschauer Straße) und die City West angebunden wird.

MIV

Die Erreichbarkeit für den MIV (PKW) ist durch das begrenzte Stellplatzangebot eingeschränkt. Nennenswerte Stellplatzanlagen auf Privatgrundstücken sind nicht vorhanden.

Anlieferung

Im zentralen Versorgungsbereich sind keine Lieferzonen vorhanden. Aufgrund der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur (Anlieferung vorrangig mit Kleinfahrzeugen) und des relativ geringen Verkehrsaufkommens sind nur in Einzelfällen Konflikte durch Liefervorgänge zu beobachten.

Fahrrad

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist auch bei fehlenden Radverkehrsanlagen aufgrund des geringen KFZ-Verkehrsaufkommens ausreichend. Das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradbügel) erscheint erweiterungsbedürftig.

Fußgängerverkehr

Die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ausreichend. Für die Wohnnutzung nördlich der Schlesischen Straße ist durch die erhöhte Verkehrsbelastung die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs eingeschränkt, jedoch durch eine Bedarfsampel an der Kreuzung Falckensteinstraße gegeben.

Erhöhtes Fußgängeraufkommen ist auf der Südseite der Schlesischen Straße (Hauptzugang vom Kiez zum U-Bahnhof) und in der Wrangelstraße als Kiezzentrum zu verzeichnen.

Bewertung

Als öffentliche Einrichtungen befinden sich das Standesamt Kreuzberg und ein Bürgeramt (Schlesische Straße 42a) und als Schulstandorte das OSZ Handel, die Fichtelgebirgs-Grundschule und die Eberhard-Klein-Oberschule im Umfeld des Gebietes.

Ebenfalls im Gebietsumfeld finden sich einzelne kulturelle Angebote (Kino Eiszeit, Ratibor-Theater). Der Görlitzer Park mit Spreewaldbad im Süden des Wrangelkiezes stellt einen wichtigen Freizeitstandort dar.

Das Dienstleistungsangebot ist mit mehreren Friseur-, Textilpflege- und Schneiderbetrieben einem Nahversorgungszentrum angemessen bzw. geht über die reine Nahversorgungsfunktion hinaus (z.B. KFZ- Reparatur, Reisebüro).

Der Anteil des Warenangebotes für die Nahversorgung liegt im Gebiet bei 75 % und entspricht damit der Nahversorgungsaufgabe.

Das Gastronomieangebot ist mit 58 Betrieben im zentralen Versorgungsbereich sehr groß und geht damit ebenfalls über die Funktion der Nahversorgung hinaus. Das Angebot ist vielfältig und ethnisch geprägt (türkisch, arabisch, italienisch), Gastronomieschwerpunkte befinden sich inzwischen im gesamten zentralen

Versorgungsbereich. Was bei oberflächlicher Betrachtung attraktiv wirkt und zu einer Belebung des Zentrums führt, ist tatsächlich Zeichen einer bedenklichen gewerblichen Gentrifizierung. Steigende Mietpreise führen zunehmend zur Verdrängung von Einzelhandelsangeboten durch gastronomische Einrichtungen. Dadurch wird nicht nur durch die damit einhergehenden Nebenerscheinungen (insb. abendliche/nächtliche Lärmemissionen) die Wohnqualität des Kiezes verringert, sondern auch die eigentliche Zentrenfunktion gefährdet. Seiner Aufgabe bei der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere kann ein auf diese Weise vorgeschädigtes Zentrum nur noch bedingt gerecht werden.

Als Vertriebsform befindet sich im Gebiet fast ausschließlich kleinteiliger, inhabergeführter Facheinzelhandel. Filialisten sind lediglich durch einen einen Supermarkt (Kaiser's) mit geringer Verkaufsfläche (unter 300 m²) vertreten. Dieses Fehlen großflächiger Einzelhandelsangebote innerhalb des stadträumlich abgeschlossenen Wrangelkiezes scheint die atypische Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit des Angebotes im Zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen. Die Ansiedlung großflächigerer Fachmarktangebote würde daher diese gewachsene Einzelhandelsstruktur erheblich stören bzw. beeinträchtigen. Wünschenswert wäre jedoch die Ansiedlung eines Anbieters des Lebensmittel-Einzelhandels in Gestalt eines Supermarktes oder Discounters.

Aus Vorstehendem ist der Schluss zu ziehen, dass im zentralen Versorgungsbereich die für ein Nahversorgungszentrum erforderlichen Angebote im Wesentlichen vorhanden sind. Die Ausstattung mit Verkaufsflächen für kurzfristigen Bedarf ist im Planungsraum Wrangelkiez jedoch mit 0,21 m² VKF/EW vergleichsweise gering (Durchschnitt Friedrichshain-Kreuzberg: 0,35 m² VKF/EW).

Im Gebiet ist eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion gegeben (Annäherung an die Typik eines Ortsteilzentrums). Insgesamt erweckt der zentrale Versorgungsbereich den Eindruck eines kleinstädtischen Zentrums. Neben den bereits dargestellten Problemen des wachsenden Gastronomieanteils ist trotz aller positiven Aspekte ein deutliches Ansteigen der Leerstände zu verzeichnen.

Ein nachhaltiger Fortbestand dieser Struktur ist jedoch nur zu erwarten, wenn auch künftig keine großflächigen Einzelhandelsangebote in Konkurrenz zu den kleinteiligen Anbietern treten. Diesbezügliche Entwicklungspotentiale bestehen nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, jedoch in seinem unmittelbaren Umfeld (Gewerbeband zwischen Schlesischer Straße und Spree). Insbesondere die angestrebte Entwicklung auf dem derzeit brach liegenden IVG-

Areal (Schlesische Straße 33/34, geplante "Neue Spreespeicher"; gem. Investorenangabe mit Nutzflächen von 1.300 m² für Gastronomie und 3.200 m² für Einzelhandel) würde die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Gebiet erheblich beeinflussen.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur punktuell vorhanden (z.B. Verdichtung der Bebauung am Schlesischen Tor (Schlesische Straße 1,2) und auf dem Grundstück Falckensteinstraße 1.

Ein erhebliches Erweiterungspotential stellt das Grundstück Schlesische Straße 33, 34 dar (IVG-Areal). Eine verstärkte Einzelhandelsnutzung auf diesem Grundstück würde jedoch wie vorstehend dargelegt gravierende Folgen für den Zentralen Versorgungsbereich haben.

Handlungsempfehlungen

Das Nahversorgungszentrum erscheint stabil. Über den Nahversorgungsaspekt hinausgehend sind auch Funktionen eines Ortsteilzentrums vorzufinden. Das Nahversorgungsangebot sollte moderat durch unzureichend vorhandene Betriebsformen ergänzt werden (Ansiedlung eines weiteren Supermarkts/ Discounters in der Schlesischen Straße).

Größte Bedeutung für den Erhalt des Nahversorgungszentrums in seiner jetzigen Struktur hat die künftige Entwicklung auf dem IVG-Areal. Die hier zuvor von Investorenseite angestrebte Nutzung mit Einzelhandelsflächen über 3000 m² würde die Stabilität des übrigen Versorgungsbereichs empfindlich beeinträchtigen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort sollte daher auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

Nachfolgende kleinteilige Maßnahmen können die Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs unterstützen:

- Begrenzung der Ansiedlung großflächiger Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels an der Schlesischen Straße auf 1.500 m² VKF

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Qualifizierung der Platzfläche Falckensteinstraße 39, 40 (Zugang zum Jugendzentrum und zur Blockdurchwegung, gegenüberliegende Seniorenfreizeitstätte) als zentraler Kiezplatz (Aufenthalt, Kommunikation)
- Ansiedlung eines Wochenmarktes in diesem Bereich
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten Schlesische Straße im Bereich Cuvrystraße (z.B. zusätzliche Bedarfsampel), insbes. bei baulicher Entwicklung auf dem IVG-Areal
- Qualitative Aufwertung des nördlichen Abschnitts der Cuvrystraße (z.B. Baumpflanzungen) zur Anbindung des Zentrums an den geplanten Uferweg (im Zusammenhang mit baulicher Entwicklung auf IVG-Areal bzw. Realisierung Uferweg)
- Unterstützung von Initiativen zur Vernetzung der Gewerbetreibenden (z.B. "Wrangel-Vision", Wiederbelebung des Quartiersmanagements)
- Ausarbeitung eines Konzepts zur Begrenzung einer weiteren Verdrängung von Einzelhandel durch Gastronomie sowie zur Verhinderung/Minimierung von Leerständen, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement
- Prüfung weiterer Standorte für Fahrradbügel