

4.3 Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen im eigentlichen Sinne befinden sich im Bezirk zwei Sonderstandorte, die sich einer Kategorisierung im Sinne der Zentrenstruktur entziehen:

- Die Markthalle IX in der Eisenbahnstraße (Eisenbahnmarkthalle)
- Der Bereich um die (Mercedes-Benz-)Arena.

4.3.1 Kiezzentrum Markthalle IX (Eisenbahnmarkthalle)

Die Markthalle IX (Eisenbahnmarkthalle) stellt einen historischen Standort der Quartiersversorgung im Planungsraum Lausitzer Platz dar. Die hierin befindlichen Läden und Verkaufsstände nehmen für weite Teile des Quartiers die Funktion des Nahversorgers wahr. Dennoch litt die Halle lange Jahre unter einem hohen Leerstand und offensichtlichem Kundenmangel. Mit der Übernahme durch einen neuen Betreiber hat sich die Halle in den letzten Jahren jedoch zu einem attraktiven Standort für Wochen- und Streetfoodmärkte sowie für andere Veranstaltungen entwickelt. An Markttagen ist im Umfeld der Halle eine deutliche Belebung zu erkennen, die auch zu einer Stärkung der dortigen Einzelhandelsangebote führen wird. Mit dem Erfolg des neuen Konzeptes gehen jedoch auch deutliche Nebenwirkungen einher. Insbesondere bei abendlichen Veranstaltungen sind der Besucherverkehr (einschl. erhöhter Parkplatznachfrage) sowie die hierdurch entstehenden Lärmemissionen oftmals Anlass für Beschwerden von Anwohnern. Auch nimmt die Bedeutung der Markthalle für den Tourismus stetig zu, was zu einer Verstärkung der Konflikte mit den Wohngebieten im Umfeld führt.

Die Berücksichtigung der Eisenbahnmarkthalle im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort Kiezzentrum soll es daher ermöglichen, hier – trotz der ansonsten fehlenden Voraussetzungen für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums – eine Entwicklung der Nahversorgung über das für Einzelstandorte übliche Maß hinaus zu ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist die Fortentwicklung des zeitgemäßen Markthallenkonzeptes mit einer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur sowie eine Stärkung des Standorts. Gleichzeitig sollte zeitnah für die zunehmenden Verkehrs- und Lärmschutzprobleme ein Konzept entwickelt werden, das sowohl den Erfolg der Markthalle als auch die Wohnqualität im Umfeld gleichermaßen berücksichtigt.

4.3.2 Arena

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist mit den bestehenden und unter Punkt 4.1 aufgeführten zentralen Versorgungsbereichen räumlich gut ausgestattet. Die Nahversorgung wird durch die vorhandene Zentrenstruktur weitgehend gewährleistet und in einzelnen Quartieren durch Einzelstandorte unterstützt. Echte Versorgungslücken gibt es lediglich auf der Stralauer Halbinsel und in kleinen Teilen Kreuzbergs. Die Versorgung mit höherwertigen Waren insb. des mittel- bis langfristigen Bedarfs wird vornehmlich durch die beiden Hauptzentren des Bezirks sowie – entsprechend ihrer Funktion – durch die ebenfalls gut erreichbaren Zentrumsbereiche City West und Historische Mitte wahrgenommen. Obwohl die Kaufkraftbindung im Bezirk nach wie vor relativ gering ist, ist daher eine erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur nicht notwendig, für die vorhandenen Zentren sogar eher schädlich.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans V-3 im Jahre 2004 wurde jedoch für das Gelände rund um die Sport- und Veranstaltungsarena (ehem. O2-World, derzeit Mercedes-Benz-Arena) die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Gebäuden mit bis zu 28.000 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel und weiteren in der Summe unbegrenzten Verkaufsflächen für nicht-großflächigen Einzelhandel geschaffen. Der StEP Zentren 2020 sah daher eine Zusammenfassung mit dem Standort Ostbahnhof zu einem gemeinsamen Stadtteilzentrum vor.

Da die bisherige Entwicklung im Bereich Mühlenstraße/Postbahnhof (Projekte für Hotel-, Büro- und Wohngebäude) keine Einzelhandels- oder sonstige Zentrennutzung im engeren Sinne erkennen lässt und eine flächenhafte Zentrenentwicklung in diesem Bereich nicht zweckmäßig ist, wurde in der 2012 beschlossenen Fassung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts das Stadtteilzentrum auf die unmittelbare Umgebung des Ostbahnhofs beschränkt. Diese Begrenzung wurde im Rahmen der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans zum StEP Zentren 3 übernommen. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen am Ostbahnhof (Reduzierung der Verkaufsfläche am Warenhaus Kaufhof, weitere Verwahrlosung des Umfelds, schließlich Ankündigung der Warenhaus-Schließung für 2017) sieht die vorliegende aktualisierte Fassung hier kein Stadtteilzentrum mehr vor. Vielmehr soll der Ostbahnhof nach Ansicht des Bezirks zukünftig als Ortsteilzentrum dienen (vgl. Pkt. 4.1).

Um das vorhandene, sowohl planungsrechtlich wie auch vertraglich gesicherte Baurecht dennoch im vorliegenden Konzept zu berücksichtigen, wird das Umfeld der Mercedes-Benz-Arena als Sonderstandort außerhalb der Zentrenstruktur in das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen. Bei der weiteren Entwicklung des Quartiers an der Arena ist darauf hinzuwirken, dass sich die Einzelhandelsentwicklung am Fortschritt und den Nutzungen künftiger Bauprojekte an diesem Standort orientiert (Versorgungsfunktion für hinzukommende Nutzungen). Die Tragfähigkeit der Mischnutzung sollte in einem Bezug zur Quartiersgröße stehen.

4.4 Fachmarkttagglomeration Wriezener Bahnhof

Das berlinweite Fachmarktkonzept Berlin konkretisiert den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 für die Fachmärkte und weist entsprechende Standorte und Agglomerationen aus. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist in diesem Konzept mit der Fachmarkttagglomeration Wriezener Bahnhof vertreten, die je einen Baumarkt (Hellweg), einen Möbelmarkt (Möbel Boss) und einen Lebensmittel-Discounter (Netto) umfasst. Der Standort liegt nordöstlich des Ostbahnhofs und grenzt direkt an das benachbarte Nahversorgungszentrum Ostbahnhof an.