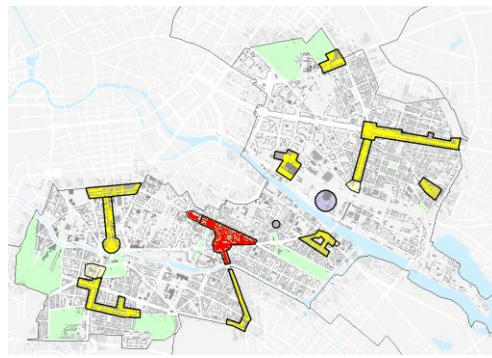





Stadtteilzentrum Kottbusser Tor



Zentrenpass

	Qualitätskriterien Stadtteilzentrum (gem. StEP Zentren 3)	Anmerkung	Bewertung			
			Nicht/ kaum vorhanden	unzureichend	Überwiegend vorhanden	Ausreichend vorhanden
Öffentliche Einrichtungen	Bezirksrathaus, Krankenhaus, Bildungseinrichtungen	Wenige öffentl. Einrichtungen im Gebiet / Umfeld	○	●	○	○
Kulturelles Angebot	Kleinkunsth Bühnen, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Museum	2 Kinos Kreuzberg-Museum, Bibliothek	○	○	○	●
Dienstleistungsangebot	Mehrere Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	Mehrere Bankstandorte Kottbusser Tor, Ärztehaus Oranienstr. 158/159	○	○	●	○
Gastronomieangebot	Restaurants, Cafés, Bistro	Erfüllt	○	○	○	●
Branchenmix - Einzelhandel	Umfassender zentrenrelevanter Einzelhandelsmix Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20-30 % Anteil Bekleidung 20-30 %	Nahrungs- u. Genussm. 46% Bekleid., Schuhe/Lederw. 17 % Schwerpunkt kurzfr. Bedarf, Defizite im Angebot für mittel- und langfr. Bedarf	○	●	○	○
Nahversorgung	Differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Vorwiegend kleinteilige Angebote, lediglich Kaiser's und Norma und Lidl (2x) als größte Lebensmittelanbieter	○	○	●	○
Einzelhandelsvertriebsformen	Alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. Shopping-Center (<20.000 m ² VKF), Einkaufspassagen, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Überwiegend inhabergeführter Facheinzelhandel, mehrere Lebensmittelmärkte. Sonstige Vertriebsformen fehlen vollständig	○	●	○	○
Angebotsqualität	Niedriges und mittleres Angebotsniveau,	Umfeld Oranienstraße mittleres Preisniveau, Kottbusser Tor und Kottbusser Straße überwiegend niedriges Preisniveau	○	○	●	○
Städtebauliche Situation	Konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtbild mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte; Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder; hohe Passantenfrequenzen	Erfüllt	○	○	○	●

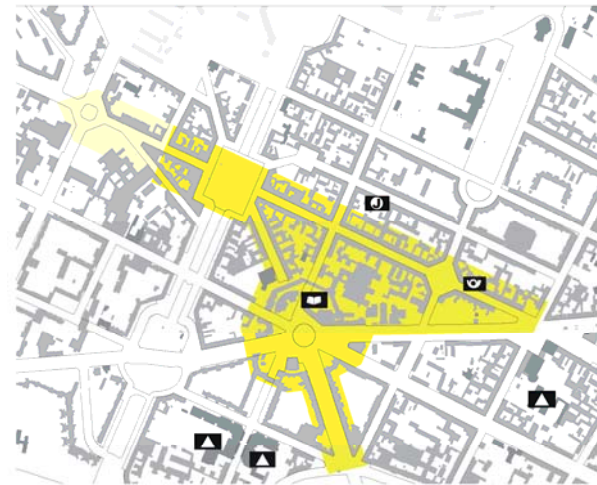
Stadtteilzentrum Kottbusser Tor

Straßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	Erfüllt (Skalitzer Straße, Kottb. Damm/Kottb. Straße, Oranienstraße)		
Öffentliche Verkehrsmittel	S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien	Erfüllt (U1, U8, div. Buslinien)		
Orientierungswerte Flächenausstattung	Ca. 10-50.000 m ² VKF	Ca. 11.000 m ²		
Anmerkungen				
-				

Öffentliche Einrichtungen (Zentraler Versorgungsbe- reich und Umfeld)

Jens- Nydahl- GS
Gustav-Meyer Schule (Sonderschule)
Hunsrück-GS

Stadtteilbibliothek Kottbusser Tor



Öffentliche Einrichtungen

- Off. Verwaltung
- Schule
- Sportplatz
- Jugendfreizeit
- Bücherei
- Polizei
- Feuerwehr
- Post

Kulturelles Angebot

Künstlerhaus Bethanien (Standort seit 2010: Kottbusser
Straße 10)

Neue Gesellschaft für bildende Kunst (NGBK), Oranien-
straße

Kino Babylon, Dresdener Straße

Ballhaus Naunynstraße



Freizeit, Gastronomie, kulturelles Angebot

- ★ Gastronomie
- 🎪 Kino, Theater
- ⚽ Sport
- ▲ Sonst. Kultur-/ Freizeiteinrichtung

Freizeit und Gastronomieangebot

SO 36
Max und Moritz, Oranienstraße
Vielfältiges Gastronomieangebot Oranienstraße
Qualitativ einfacheres Gastronomieangebot Adalbertstra-
ße/ Kottbusser Tor.

Dienstleistungsangebot

Mehrere Friseure und Reisebüros, kein wesentlich dar-
über hinausgehendes Dienstleistungsangebot.

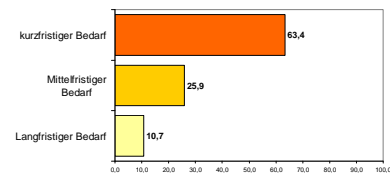
Kottbusser Tor als zentraler Bankenstandort im Gebiet,
mehrere türkischer Bankhäuser.



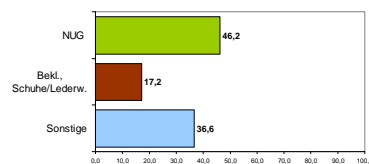
Dienstleistungsbetriebe

Branchenmix- Einzelhandel	
Verkaufsfläche	
<u>nach Bedarfsarten</u>	
Kurzfristiger Bedarf	7.045 m ²
Mittelfristiger Bedarf	2.875 m ²
Langfristiger Bedarf	1.185 m ²
<u>nach Warengruppen</u>	
Nahrungs- u. Genussm.	5.135 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	1.905 m ²
Sonstige	4.065 m ²
Einzelhandelsvertriebsformen / Größenstruktur	
<u>Vertriebsformen</u>	
Weit überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel, inha- bergeführt, mehrere Supermärkte/ Discounter, kaum sonstige Filialisten. Die Vertriebsformen Shopping Center, SB- Warenhäuser; Verbrauchermärkte, Fachmärkte fehlen vollständig.	
<u>EZH ab 400 m² VKF</u>	
Kaiser's Skalitzer Straße 134, ca. 1800 m ²	
Lidl, Oranienplatz 4, ca. 800 m ²	
Lidl, Kottbusser Str. 16, ca. 800 m ²	
Norma, Skalitzer Str. 140, ca. 800 m ²	
Bio Company, Skalitzer Straße 127-128, ca.500 m ²	
Angebotsqualität	
Kleinteiliger Facheinzelhandel in der Oranienstraße überwiegend mit Angeboten mittlerer Qualität. Angebots- qualität am Kottbusser Tor und Kottbusser Straße ten- denziell im niedrigen Preissegment.	
Straßennetz	
Skalitzer Straße als Haupterschließungsachse Kottbusser Damm, Oranienstraße, Prinzenstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion	
Öffentliche Verkehrsmittel	
U-Schlesisches Tor, U Moritzplatz, U Görlitzer Bahnhof Buslinien 140; M29, N1, N47	
Orientierungswerte Flächenausstattung	
Fläche des zentralen Versorgungsbereichs ca. 246.000 m ² (zuzügl. Erweiterungsbereich 32.000 m ²) Verkaufsfläche insgesamt: 11.105 m ² (zuzügl. Erweiterungsbereich 365 m ²)	

Verkaufsfläche nach Bedarfsarten (in %)

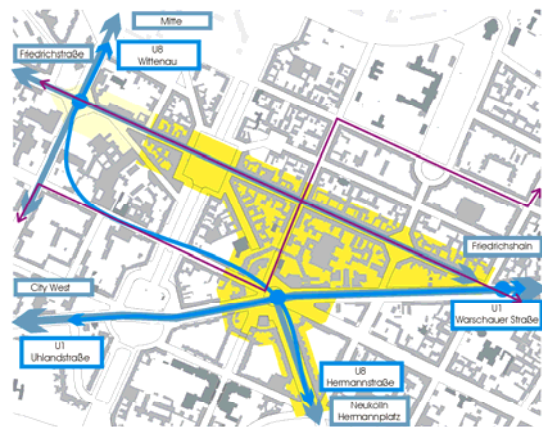


Verkaufsfläche nach Warenangebot (in %)



Einzelhandel

● kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf



Straßennetz, ÖPNV

↔ Straßenverbindungen ↔ U-Bahn ↔ Tram
↔ S-Bahn ↔ Bus

Anteil an Gesamtverkaufsfläche im Bezirk



Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich Kottbusser Tor als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Der Einzelhandelsbestand verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 11.000 m² und liegt damit am unteren Ende der Orientierungswerte des StEP Zentren 3.

Das Stadtteilzentrum besteht aus dem Straßenzug der Oranienstraße (östlich der Luckauer Straße) mit der beidseitig anschließenden Bebauung, der Nordseite der Skalitzer Straße (zwischen Kottbusser Tor und Oranienstraße), der Kottbusser Straße und dem Kottbusser Tor mit der jeweils angrenzenden Bebauung.

Als Erweiterungsbereich dienen der Abschnitt der Oranienstraße zwischen Luckauer Straße und Moritzplatz mit der begleitenden Bebauung sowie der Moritzplatz selbst mit seinen vier Platzkanten.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Nördlich des Kottbusser Tores ist der gründerzeitliche Stadtgrundriss mit seiner typischen Bebauung mit Vorderhaus, Seitenflügeln und mehreren Quergebäuden erhalten und im Rahmen der "behutsamen Stadterneuerung" weitgehend saniert worden.

Das "Neue Kreuzberger Zentrum" (heute: "Zentrum Kreuzberg") am Kottbusser Tor mit zehngeschossiger, halbkreisförmiger Bebauung und vorgelagerter, bis zu dreigeschossiger gewerblicher Bebauung ist Resultat der Autobahnplanungen und "Kahlschlagsanierung" der sechziger und siebziger Jahre. Der Instandhaltungszustand dieses Objektes ist überwiegend schlecht. Ebenso wurde in den Blöcken südlich des Kottbusser Tores die gründerzeitliche Altbebauung nahezu vollständig abgerissen und durch große fünf- bis siebengeschossige Gebäudekomplexe entlang der Blockkanten ersetzt (Blockrandschließung).

Der Moritzplatz, vor dem Krieg eines der Einkaufs- und Unterhaltungszentren mit gesamtstädtischer Bedeutung, besitzt durch kriegsbedingte Zerstörung der Bausubstanz bis heute den Charakter einer Stadtbrache. Neubaumaßnahmen (Blockrandschließung im nordöstlich angrenzenden Block) haben zu einer ersten Verbesserung des Stadtbildes in diesem Bereich geführt. Eine weitere Aufwertung wird die Fertigstellung der ergänzenden Bebauung im südwestlich angrenzenden Block ("Bechstein-Haus") bewirken. Ein weiterbestehender städtebaulicher Mangel - gleichzeitig Entwicklungspotential - ist die fehlende Bebauung im südöstlich angrenzenden Block (ehemaliger Standort des Wertheim-Kaufhauses und Grundstücke entlang der Prinzessinnenstraße).

Nutzungsstruktur

Prägend für den Bereich der Oranienstraße ist die "Kreuzberger Mischung" mit Wohnnutzung am Blockrand und eingelagerten Gewerbeobjekten in den Blockinnenbereichen.

Die Großstruktur des "Zentrums Kreuzberg" dient der Wohnnutzung, die vorgelagerte, z.Z. teilweise leerstehende dreigeschossige Bebauung wurde für gewerbliche Nutzungen errichtet.

Die Blockrandbebauung südlich des Kottbusser Tores dient ausschließlich der Wohnnutzung, die im Verlauf der Kottbusser Straße im Erdgeschoss vorwiegend durch Einzelhandel unterlagert ist.

Erschließung

ÖPNV

Die Erschließung des Gebietes durch die U-Bahnlinien 1 und 8 (Bahnhöfe Kottbusser Tor, Moritzplatz und Görlitzer Bahnhof) gewährleistet eine stadtweit gute Erreichbarkeit und die Anbindung an die Zentrumsbereiche Mitte und City-West. Die nähräumliche Erreichbarkeit ist durch Buslinien in der Oranienstraße und Adalbertstraße gesichert.

MIV

Die Erreichbarkeit für den MIV (PKW) ist durch das begrenzte Stellplatzangebot sehr eingeschränkt. Einzige größere öffentlich nutzbare Parkanlage auf Privatgrundstücken ist ein Parkhaus im Gebäudekomplex des Zentrums Kreuzberg, das jedoch aufgrund des baulichen Zustandes und Umfeldes kaum genutzt wird.

Neubauvorhaben im Bereich des Zentrums sind in der Regel mit Tiefgaragen ausgestattet, die jedoch nur in Einzelfällen öffentlich nutzbar sind (z.B. Kundenstellplätze in Tiefgarage für Lidl-Standort Kottbusser Straße).

Anlieferung

Die in der Oranienstraße ausgewiesenen Lieferzonen sind durch ordnungswidriges Parken überwiegend nicht nutzbar. Auf Einzelgrundstücken bieten teilweise die Gewerbehöfe im Blockinnenbereich die Möglichkeit, die Anlieferung des straßenseitigen Ladengewerbes konfliktarm abzuwickeln. Im "Zentrum Kreuzberg" existiert für die vorgelagerte gewerbliche Nutzung ein Lieferhof (Ostseite Adalbertstraße). Die Gewerbebebauung westlich der Adalbertstraße verfügt über keinen separaten Lieferbereich.

Fahrrad

Durch fehlende Radverkehrsanlagen, die Enge des Straßenraums und unzureichendes Stellplatzangebot (Fahrradbügel) sind die Oranienstraße und Adalbertstraße für Radfahrer sehr schwer erreichbar. Besondere Defizite an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bestehen im Umfeld der U-Bahnhöfe Kottbusser Tor und Görlitzer Bahnhof. Anders stellt sich die Erreichbarkeit in der Kottbusser Straße dar, in der beidseitig Radverkehrsanlagen vorhanden sind und großzügige Gehwegbereiche ausreichende Abstellmöglichkeiten anbieten.

Fußgängerverkehr

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Bereich der Oranienstraße ist durch die geringe Gehwegbreite, die zusätzlich durch geschäftliche Auslagen eingeschränkt wird, sehr gering. Am gesamten Kottbusser Tor und "Zentrum Kreuzberg" ist aufgrund der gravierenden Drogen- und Alkoholproblematik die Aufenthaltsqualität äußerst gering, teilweise sind in diesem Bereich aufgrund der baulichen Struktur ausgeprägte "Angsträume" vorhanden. Die Kottbusser Straße bietet mit großzügigen Gehwegbereichen erheblich bessere Qualitäten für den Fußgängerverkehr.

Erhöhtes Fußgängeraufkommen ist in der Oranienstraße zwischen Oranien- und Heinrichplatz, der Adalbertstraße und dem nördlichen Bereich des Kottbusser Tores ("Zentrum Kreuzberg") zu verzeichnen.

Bewertung

Einzigste öffentliche Einrichtung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist die Stadtbibliothek am Kottbusser Tor und die Jugendfreizeiteinrichtung "Naunynritze" im angrenzenden Umfeld. Schulstandorte befinden sich südlich der Skalitzer Straße (Jens-Nydahl-Schule als wichtigster Grundschulstandort für das Gebiet).

Bezogen auf das Gesamtgebiet ist das Nahversorgungsangebot mit Nahrungs- und Genussmitteln mit 46 % für ein Stadtteilzentrum deutlich überrepräsentiert (Richtwert gem. StEP Zentren 20-30 %), der Anteil des Angebotes an Bekleidung, Schuhen und Lederwaren mit 17 % zu gering (Richtwert StEP Zentren 20-30 %). Diese verstärkte Ausrichtung des Zentrumsbereichs auf die Nahversorgung spiegelt sich auch in der Aufteilung der Verkaufsflächen nach Bedarfsarten wieder: Auf fast 65 % der Verkaufsfläche werden Waren des kurzfristigen Bedarfs angeboten, für Waren des mittleren und langfristigen Bedarfs werden lediglich rund 25% bzw. 10% der Verkaufsfläche verwendet.

Der Filialisierungsgrad ist im gesamten Gebiet mit Ausnahme der vorhandenen Lebensmitteldiscounter und eines Supermarktes sehr gering. Für ein Stadtteilzentrum typische großflächigere Vertriebsformen wie Shopping-Center, SB-Warenhäuser oder Fachmärkte fehlen vollständig bzw. sind nicht mehr vorhanden (ehemaliger OBI-Fachmarkt im "Zentrum Kreuzberg").

Die Oranienstraße ist ein berlinweit bekanntes Zentrum eines teilweise alternativen Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebotes, das durchmischt ist mit kleinteiligen Angeboten des Facheinzelhandels für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Einziger Discounter in diesem Bereich ist der Lidl-Markt am Oranienplatz (ca. 800 m² Verkaufsfläche). Die Angebote in der Oranienstraße überwiegend im mittleren Preissegment angeboten. Das Gastronomieangebot ist vielfältig und teilweise hoch spezialisiert (z.B. vegetarisch, ayurvedisch).

Von dieser Angebotsstruktur weichen das südlich anschließende Kottbusser Tor ("Zentrum Kreuzberg") und die Kottbusser Straße deutlich ab. Die Angebotsqualität ist hier deutlich niedriger. Die Supermärkte von Kaisers (Verkaufsfläche 1.800 m²) und Norma (800 m²) an der Skalitzer Straße und von Lidl (800 m²) in der Kottbusser Straße sind wichtige Standorte der niedrigpreisigen Nahversorgung. Hinzu kommt der Standort der "Bio-Company" (Skalitzer Straße) mit spezialisiertem Lebensmittelangebot. Diese Differenzierung zur Oranienstraße findet sich auch im gastronomischen Angebot wieder, das im Bereich des "Kreuzberger Zentrums" und der Kottbusser Straße deutlich geringer und niedrigpreisiger ist (Tendenz zu Imbissangeboten).

Die Bebauung des "Zentrums Kreuzberg" weist erhebliche Instandhaltungsdefizite auf. Die Bebauungsstruktur (halbkreisförmige zehngeschossige Wohnbebauung mit vorgelagertem "Gewerberiegel" und dazwischenliegenden Passagen) führt in Verbindung mit der Drogen- und Alkoholszene am Kottbusser Tor zu ausgeprägten "Angsträumen". Dieses gilt insbesondere für die durch mangelnde Einsehbarkeit und Ausleuchtung gekennzeichneten Passagen zur Skalitzer Straße und zur Reichenberger Straße mit Durchgang zur Dresdener Straße. Vermutlich auch in Folge der Instandhaltungsdefizite ist in der Gewerbebebauung des "Zentrums Kreuzberg" erheblicher Leerstand zu verzeichnen.

Am Kottbusser Tor befinden sich mehrere Bankenstandorte, darunter mehrerer Einrichtungen türkischer Finanzinstitute, so dass für diesen Sektor die Qualitätsansprüche an ein Stadtteilzentrum erfüllt werden.

Die Verkehrsflächen unterhalb des Hochbahnhofs der U-Bahn stellen erhebliche Barrieren dar, durch die der Südbereich des Kottbusser Tors und die Kottbusser Straße vom nördlichen Zentrumsbereich abgetrennt werden. Dem entsprechend ist die Passantenfrequenz auf den der Bebauung südlich der Skalitzer Straße vorgelagerten Platzflächen deutlich geringer. Der Einzelhandelsbestand in der südlich anschließenden Kottbusser Straße ist weitgehend auf die Nahversorgungsnachfrage der dortigen Wohnnutzung ausgerichtet.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Potentiale für die Erweiterung des Zentrumsbereichs liegen vor allem in der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich des Moritzplatzes/ Prinzessinnenstraße und der Gewerbebebauung im "Zentrum Kreuzberg" (hoher Leerstandsanteil). Einen Sonderstandort mit Entwicklungspotential stellt das weitgehend leerstehende Objekt Oranienstraße 40 dar.

Moritzplatz

Die nordöstliche Platzseite des Moritzplatzes wurde in den letzten Jahren baulich geschlossen (Neubebauung an Oranienstraße und Prinzenstraße, Motel One). Die südwestliche Platzkante wird derzeit im Rahmen des Projektes "Aufbau-Haus"/ Kreativzentrum ebenfalls baulich gefasst (Fertigstellung 2011 geplant). Während die nordwestliche Platzecke auch künftig als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben soll, besteht auf dem unbebauten ehemaligen Wertheimgrundstück (südöstliche Blockecke) und den angrenzenden Grundstücken an der Prinzessinnenstraße noch erhebliches bauliches Entwicklungspotential.

"Zentrum Kreuzberg"

Die der Wohnbebauung im "Zentrum Kreuzberg" vorgelagerte Gewerbebebauung ist durch hohen Instandsetzungsbedarf und erheblichen Gewerbeflächenleerstand gekennzeichnet. Eine nachhaltige Neuvermietung dieser Flächen erfordert hohe Investitionen des Eigentümers sowohl in den Gebäudebestand als auch in dessen Umfeld, um hier mittelfristig die Vermietungsaussichten zu verbessern und einen attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Es bestehen jedoch Zweifel, ob die erforderlichen hohen Investitionen durch den derzeitigen Grundstückseigentümer finanziert werden können bzw. entsprechendes Investitionsinteresse besteht. Das Vermietungsinteresse orientiert sich offenbar derzeit eher an einer kurzfristig gewinnorientierten Perspektive. Das Obergeschoss des westlichen Gewerbeobjektes ist derzeit an 4 Spielhallen vermietet, gleiches gilt für die Etage über dem Luftgeschoss in der Adalbertstraße (Wettbüro). Weitere Anfragen von Spielhallenbetreibern liegen im Stadtplanungsamt vor.

Oranienstraße 40

Das Objekt Oranienstraße 40 befindet sich in exponierter Lage am Oranienplatz und verfügt über relativ große, zusammenhängende gewerbliche Nutzflächen, die für Einzelhandelsnutzung auch in den Obergeschossen geeignet sein könnten. Nach örtlicher Begehung steht das Gebäude offenbar vollständig leer.

Oranienstraße 1,2

Ein kleinteiliges Entwicklungspotential stellen die unbebauten Grundstücke Oranienstraße 1 und 2 dar, die derzeit auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden.

Handlungsempfehlungen

Die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Entwicklungspotentiale sind unter dem Ziel, die vorhandene, vorrangig auf Nahversorgung ausgerichtete Angebotsstruktur um Angebote des mittelfristigen Bedarfs zu ergänzen, zu nutzen. Als Betriebsformen kommen insbesondere Fachmärkte infrage, die in der kleinteiligen Gewerbestruktur des Gebietes nicht vorhanden sind.

Moritzplatz

Das größte Entwicklungspotential liegt in dieser Hinsicht auf den unbebauten Flächen am Moritzplatz (Wertheim- Grundstück, straßenseitige Grundstücksteile Prinzessinnenstraße 16 bis 20). Investitionsinteressen könnten hier entstehen, nachdem die bauliche Entwicklung auf dem gegenüberliegenden Grundstück Prinzenstraße 85 (ehem. Bechstein-Haus, bauliche Ergänzung und Nutzung durch Aufbau-Verlag und "Kreativ-Kaufhaus", Zielgröße 2.000 Kunden/Tag) abgeschlossen ist (vorgesehene Baufertigstellung 2011). Bei Abstimmungen zur Grundstücksnutzung mit einem künftigen Investor sollten die exponierte Lage am Platz als Entrée zum Stadtteilzentrum explizit berücksichtigt werden. Einzelhandelsnutzungen sollten großflächig die im Zentrumsbereich unzureichend vorhandenen Sortimente anbieten. Geprüft werden sollte auch, ob bei einer künftigen Neubebauung in diesem Bereich die unbebauten straßenseitigen Grundstücksteile Prinzessinnenstraße 16-20 in die bauliche Entwicklung einbezogen werden können, um die historischen Straßenschluchten und damit ein städtebaulich geschlossenes Bild wieder herzustellen.

Da insbesondere die westlich anschließenden Wohngebiete nur eine geringe Ausstattung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs aufweisen, bietet sich der Standort langfristig für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters an. Angesichts der Grundstücksgröße, der Lage im Stadtteilzentrum und der Erschließungsgunst ist dabei die Entwicklung eines SB-Warenhauses bzw. Verbrauchermarktes denkbar.

Neben der Einzelhandelsnutzung sollte dabei im Sinne der vorhandenen und weiter auszubauenden Nutzungsmischung im Stadtteilzentrum eine Ergänzung durch Wohnnutzung sowie ggf. einzelhandelsnahe Dienstleistungen erfolgen.

Kottbusser Tor/ "Zentrum Kreuzberg"

Das "Zentrum Kreuzberg" bedarf erheblicher Investitionen zur Instandsetzung bzw. zum Umbau der Bausubstanz und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, um zeitgemäße Voraussetzungen für eine nachhaltige und stabile Einzelhandelsnutzung zu schaffen. Die derzeitige Investitions- und Vermietungspolitik (Spielhallen) des Grundstückseigentümers leistet hierzu keinen positiven Beitrag. Es ist zu prüfen, ob durch Ansiedlungssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung (Spielhallen-Bebauungsplan) ein weiterer Trading-Down Effekt vermieden werden kann.

Aufgrund des zentralen Standortes der dortigen Gewerbeflächen (Umsteigebahnhof U-Bahn, Stadtbücherei, Kreuzberg-Museum) ist eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes, mit Schwerpunkt auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Supermarkt, türkischer Markt, ergänzt um kleinteilige Lebensmittelangebote) denkbar. In geringerem Umfang sind auch kleinteilige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs möglich (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Spielwaren/Sportartikel, Unterhaltungselektronik/PC's Kommunikationstechnik). Erforderlich für die Umgestaltung des derzeit desolaten Bereichs sind jedoch erhebliche Investitionen, die auch einen (Teil-) Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz umfassen können, um den Standort modernen Nutzungsanforderungen anzupassen. Eine Umsetzung ist daher nur langfristig und bei entsprechendem Wandel des Investitionsverhaltens des Eigentümers

möglich.

Oranienstraße 40

Das denkmalgeschützte Gewerbeobjekt Oranienstraße 40, steht bereits mehrjährig leer. Ansiedlungsinteressen eines Hotelbetreibers wurden nicht umgesetzt.

Bei einer Neuvermietung der Flächen (ggf. i.V.m. baulichen Anpassungen) sollte versucht werden, großflächigere Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die in der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich derzeit unterrepräsentiert sind (z.B. Bekleidung/Textilien, Einrichtungsbedarf, Ausstellungs- bzw. Verkaufsfächen für Kreativgewerbe, aber auch Lebensmittel). Es empfiehlt sich eine Bewertung der Standortbedingungen durch einen Fachgutachter, der insb. die Bedarfssituation im Umfeld untersuchen sollte.

Oranienstraße

Aufgrund der Enge des Straßenraums sind in der Oranienstraße kaum Potentiale zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Gehwegbereichen vorhanden. Für den Heinrichplatz sollte geprüft werden, ob eine Entwidmung der Fahrgassen vor den Gebäuden und eine anschließende Neugestaltung der Platzflächen möglich ist. Hier besteht die Möglichkeit, qualitativ höherwertige Aufenthaltsflächen für Passanten zu schaffen und damit die in der Oranienstraße vorhandenen Defizite zu verringern.

Kottbusser Straße

Die Kottbusser Straße ist durch erhebliche Barrieren (Hochbahn, Kreisverkehr am Kottbusser Tor) vom übrigen Zentrumsbereich getrennt. Die Einzelhandelsstruktur ist hier fast ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtet. Diese Versorgungsfunktion sollte auch langfristig erhalten bleiben. Eine an der Funktion eines Stadtteilzentrums orientierte Erweiterung des Angebotes durch Waren des mittelfristigen Bedarfs erscheint in diesem Bereich nicht zweckmäßig (schlechte Erreichbarkeit/ abgetrennte Lage zum übrigen Zentrumsbereich, geringere Passantenfrequenz).

Im Einzelnen werden folgende kurz- bis mittelfristige Maßnahmen vorgeschlagen:

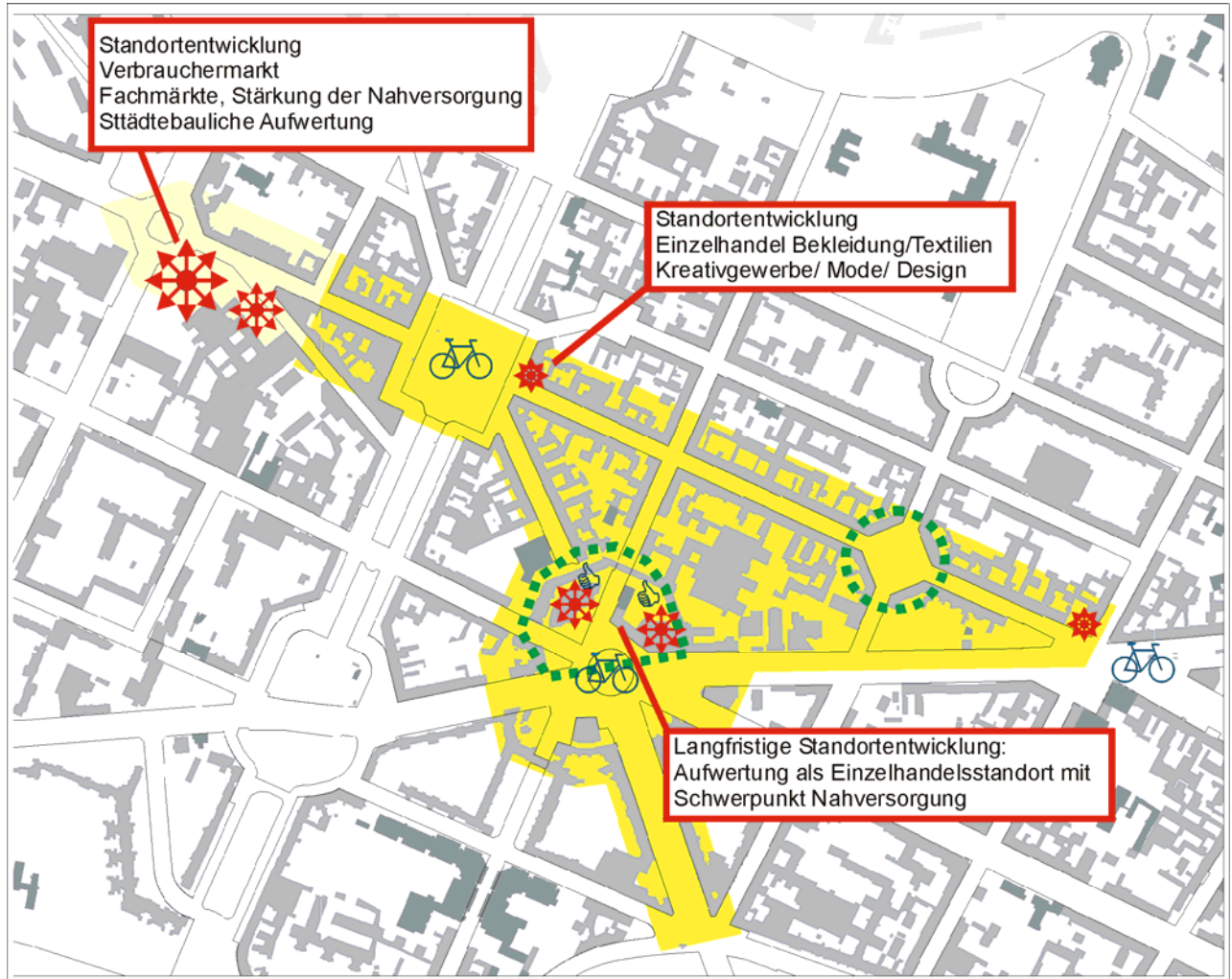
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen-Bebauungsplan)
- Konzeptentwicklung zur Umgestaltung des Heinrichplatzes (Entwidmung Fahrgassen)
- Konzeptentwicklung für Fahrradstellplätze im Umfeld der U-Bahnhöfe
- Konzeptentwicklung zur Aufwertung der "Angsträume" im Bereich des "Zentrums Kreuzberg" gemeinsam mit Grundstückseigentümer
- Bauliche Umgestaltung der Lieferzonen in der Oranienstraße zur Vermeidung von Fehlnutzungen durch Dauerparker (z.B. Ausbildung der Lieferzonen als "Gehwegvorstreckung", auf denen geliefert werden darf; psychologisches Hemmnis für Fehlnutzer)

Bei Investitionsabsichten bzw. Nutzungsintensivierung auf den o.g. Standorten (Wertheim-Grundstück, Oranienstraße 40, "Zentrum Kreuzberg"):

- Vorrangig Ansiedlung von Einzelhandel mit Fachmarkt- und Lebensmittelangeboten.
- Bauliche Entwicklung des Wertheim- Grundstückes gemeinsam mit den Grundstücken Prinzessinnenstraße 16 bis 20.

Langfristig Umstrukturierung des Gewerbebereichs am "Zentrum Kreuzberg"

Stadtteilzentrum Kottbusser Tor



Handlungsempfehlungen

— Öffentl. Grünfläche (Bestand)

★ Entwicklungspotential Einzelhandel

★ Entwicklungspotential Einzelhandel

↔ Verbesserung Querungen

— — — — — Qualitative Aufwertung Straßenraum/
Gehweg

Konzeptentwicklung:

👍 Aufwertung "Angsträume"

🚲 Fahrradstellplätze