

4.2.5 Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße

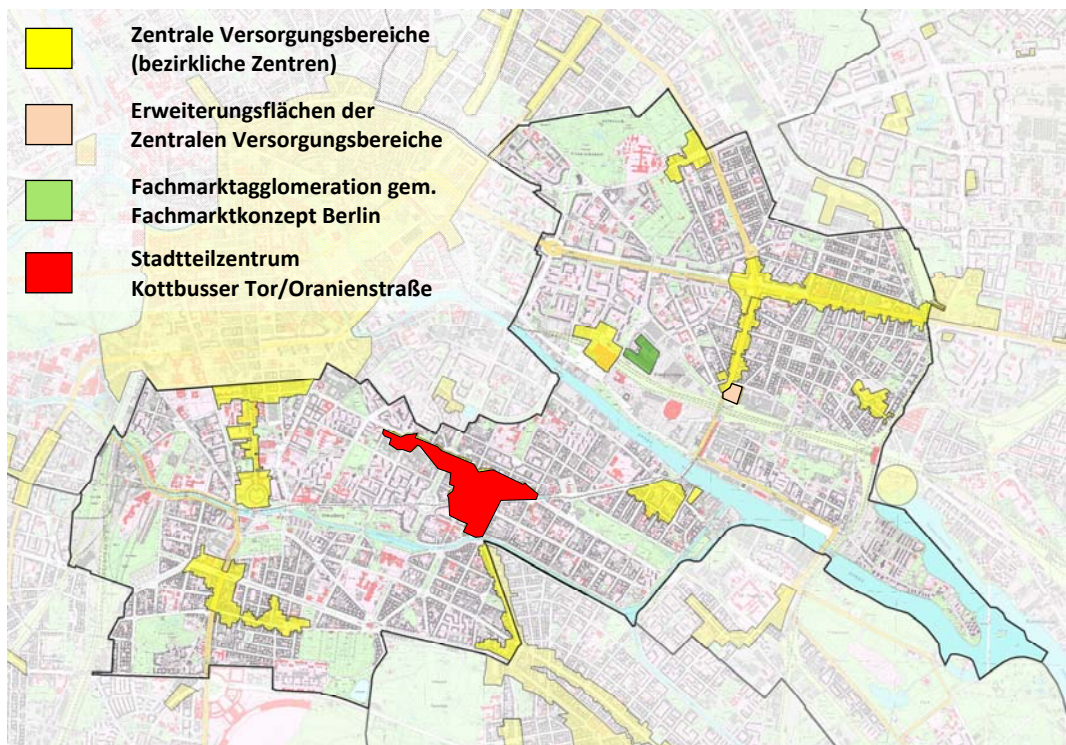


Abb.27: Lage des Stadtteilzentrums Kottbusser Tor/Oranienstraße



Abb. 28 und 29: Straßenszene Heinrichplatz, Aufbauhaus am Moritzplatz

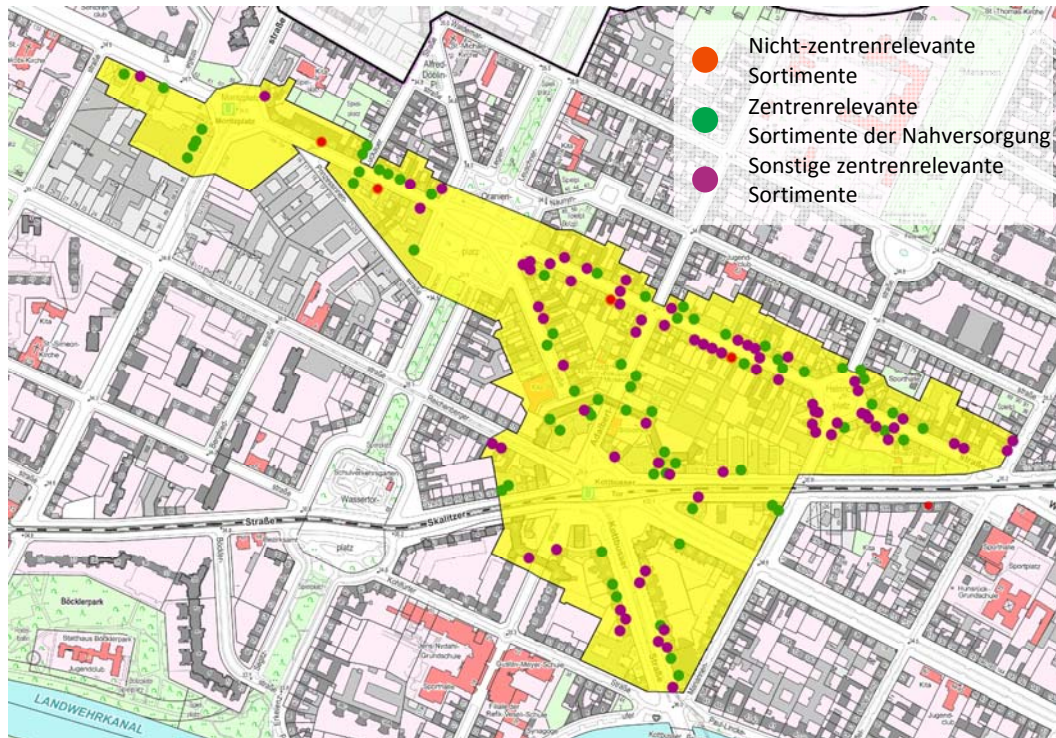


Abb. 30: Einzelhandel im Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße

Tab. 38: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Stadtteilzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Stadtteilzentrums Kottbusser Tor/Oranienstraße
Öffentliche Einrichtungen	Bezirksrathaus, Krankenhaus, Bildungseinrichtungen	Wenige öffentliche Einrichtungen im Gebiet / Umfeld
Kulturelles Angebot	Kleinkunstabühnen, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Museum	2 Kinos
Dienstleistungsangebot	Mehrere Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	Kreuzberg-Museum, Bibliothek, mehrere Bankstandorte am Kottbusser Tor, Ärztehaus Oranienstr. 158/159
Gastronomieangebot	Restaurants, Cafés, Bistro	Erfüllt

	Qualitätskriterien für Stadtteilzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Stadtteilzentrums Kottbusser Tor/Oranienstraße
Branchenmix - Einzelhandel	Umfassender zentrenrelevanter Einzelhandelsmix Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20-30 % Anteil Bekleidung 20-30 %	Nahrungs- u. Genussmittel 26% Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren 7 % Schwerpunkt bei der Nahversorgung, bei Musikalien und Papier/Büro/Schreibwaren bzw. Künstlerbedarf. Defizite im Angebot für sonstige Sortimente
Nahversorgung	Differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Vorwiegend kleinteilige Angebote, Kaiser's, Aldi, Norma, Lidl (2x) und Rossmann als größere Anbieter
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 Lebensmittelmarktstandorte. Fachmärkte am Moritzplatz
Angebotsqualität	Niedriges und mittleres Angebotsniveau,	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 Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte; Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder; hohe Passantenfrequenzen	Erfüllt
Straßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	Erfüllt (Skalitzer Straße, Kottbusser Straße, Oranienstraße)

	Qualitätskriterien für Stadtteilzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Stadtteilzentrums Kottbusser Tor/Oranienstraße
Öffentliche Verkehrsmittel	S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien	Erfüllt (U1, U8, div. Buslinien)
Orientierungswert für die Flächenausstattung	Ca. 10-50.000 m ² VKF	Ca. 22.100 m ²

Öffentliche Einrichtungen

Stadtteilbibliothek Kottbusser Tor
 Union Sozialer Einrichtungen („Blindenanstalt“)
Im Umfeld
 Jens- Nydahl- GS
 Gustav-Meyer Schule (Sonderschule)
 Hunsrück-GS

Kulturelles Angebot

Neue Gesellschaft für bildende Kunst (NGBK)
 Friedrichshain-Kreuzberg Museum
 Kino Babylon
 fsk Kino

Im Umfeld

Ballhaus Naunynstraße
 Künstlerhaus Bethanien

Freizeit und Gastronomieangebot

SO 36
 Max und Moritz, Hasir,
 vielfältiges Gastronomieangebot v.a. in der Oranienstraße
 Qualitativ einfacheres Gastronomieangebot am Kottbusser Tor.

Dienstleistungsangebot

Mehrere Friseure und Reisebüros,
 kein wesentlich darüber hinausgehendes Dienstleistungsangebot.
 Kottbusser Tor als zentraler Bankenstandort im Gebiet, mehrere türkische Bankhäuser.

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	9.973 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	11.141 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	936 m ²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	5.725 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	1.639 m ²
Sonstige	14.686 m ²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Weit überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel, inhabergeführt, Fachmärkte (Musikalien und PBS/Künstlerbedarf), mehrere Supermärkte/ Discounter, kaum sonstige Filialisten.
- Die Vertriebsformen Shopping Center, SB-Warenhäuser; Verbrauchermärkte fehlen vollständig.

EZH ab 400 m² VKF

Just Music	ca.7.000 m ²
Modulor	ca.3.000 m ²
Kaiser's	ca. 1800 m ²
Lidl Oranienplatz 4,	ca. 800 m ²
Lidl Kottbusser Str. 16	ca. 700 m ²
Norma	ca. 700 m ²
Aldi	ca.500 m ²
Bio Company	ca.500 m ²
Rossmann	ca.500 m ²

Angebotsqualität

Kleinteiliger Facheinzelhandel in der Oranienstraße überwiegend mit Angeboten mittlerer Qualität.

Angebotsqualität am Kottbusser Tor und in der Kottbusser Straße tendenziell im niedrigen Preissegment.

Straßennetz

Skalitzer Straße als Haupterschließungsachse,
Kottbusser Straße, Oranienstraße, Prinzenstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahnhof Kottbusser Tor als Umsteigebahnhof (U1, U8),
U-Bahnhof Moritzplatz (U8),
U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof (U1)

Buslinien

140; M29, N1, N47

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 294.000 m ² ,
Verkaufsfläche insgesamt:	22.050 m ²

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. 22.000 m² und liegt damit innerhalb der Orientierungswerte des StEP Zentren 3.

Das Stadtteilzentrum besteht aus dem Straßenzug der Oranienstraße (beidseitig östlich des Moritzplatzes sowie an der südlichen Straßenseite zwischen Moritzplatz und Lobeckstraße), der Skalitzer Straße (beidseitig zwischen Kottbusser Tor und Mariannenstraße sowie an der nördlichen Straßenseite bis

zur Oranienstraße), der Kottbusser Straße und dem Kottbusser Tor mit der jeweils angrenzenden Bebauung (einschließlich der westlichen Straßenseite der Mariannenstraße).

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. Ebenso wurde in den Blöcken südlich des Kottbusser Tores die gründerzeitliche Altbebauung nahezu vollständig abgerissen und durch große fünf- bis siebengeschossige Gebäudekomplexe entlang den Blockkanten ersetzt (Blockrandschließung).

Der Moritzplatz, vor dem Krieg eines der Einkaufs- und Unterhaltungszentren mit gesamtstädtischer Bedeutung, besitzt durch die kriegsbedingte Zerstörung der Bausubstanz bis heute den Charakter einer Stadtbrache. Neubaumaßnahmen (Blockrandschließung im nordöstlich angrenzenden Block und vor allem die Errichtung des Aufbauhauses an der Südwestecke des Moritzplatzes) haben zu einer deutlichen Verbesserung des Stadtbildes in diesem Bereich geführt. Ein weiterbestehender städtebaulicher Mangel - gleichzeitig Entwicklungspotential - ist die fehlende Bebauung im südöstlich angrenzenden, derzeit durch die „Prinzessinnengärten“ genutzten 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 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.

Wichtige öffentliche Einrichtungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind die Stadtteilbibliothek am Kottbusser Tor, das Friedrichshain-Kreuzberg Museum, die Union Sozialer Einrichtungen (USE, ehem. „Blindenanstalt“) und die Jugendfreizeiteinrichtung "Naunynritze" im angrenzenden Umfeld. Schulstandorte befinden sich südlich der Skalitzer Straße (Jens-Nydahl-Schule als wichtigster Grundschulstandort für das Gebiet).

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

Das Zentrum ist über die Skalitzer, die Kottbusser, die Prinzen- und die Oranienstraße gut an das Berliner Straßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit für den MIV (PKW) ist jedoch 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 bzw. unzureichende Radverkehrsanlagen, die Enge des Straßenraums und ein ungenügendes Stellplatzangebot (Fahrradbügel) sind die Oranienstraße und Adalbertstraße für Radfahrer nur mit Schwierigkeiten 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-, Alkohol- und Kriminalitätsproblematik⁶³ 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 sowie am Moritzplatz, in der Adalbertstraße und dem nördlichen Bereich des Kottbusser Tores ("Zentrum Kreuzberg") zu verzeichnen.

⁶³ S. hierzu: Kriminalatlas Berlin 2015, S. 14

Bewertung

Bezogen auf das Gesamtgebiet ist das Nahversorgungsangebot mit Nahrungs- und Genussmitteln mit 25,9 % für ein Stadtteilzentrum angemessen (Richtwert gem. StEP Zentren 20-30 %), der Anteil des Angebotes an Bekleidung, Schuhen und Lederwaren mit 7,4 % deutlich zu gering (Richtwert StEP Zentren 20-30 %). Diese verstärkte Ausrichtung des Zentrumsbereichs auf spezialisierte (sonstige zentrenrelevante) Sortimente zeigt sich durch die Verkaufsflächen der Läden im Aufbauhaus (insb. Modulator) sowie des Fachmarkts Just Music. Zusammen stellen sie mit rund 10.000 m² die Hälfte der Verkaufsfläche des Zentrums.

Der Filialisierungsgrad ist im gesamten Gebiet mit Ausnahme der Lebensmitteldiscounter und eines Supermarktes sehr gering. Für ein Stadtteilzentrum typische großflächigere Vertriebsformen wie Shopping-Center oder (SB-)Warenhäuser 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. Die Sortimente in der Oranienstraße werden – mit Ausnahme der hochwertigen Fachmarktangebote am Moritzplatz – 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 geringer. Die Supermärkte von Kaiser's (Verkaufsfläche 1.800 m²) und Norma (700 m²) an der Skalitzer Straße sowie von Lidl (700 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 Instandhaltungs- bzw. Gestaltdefizite 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.

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 im Zusammenhang mit der stadträumlichen Barriere der Hochbahnstrecke eine deutliche Zäsur dar, durch die der Südbereich des Kottbusser Tors und die Kottbusser Straße vom nördlichen Zentrumsbereich abgetrennt werden. Dementsprechend 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, die Erdgeschosszonen sind hier weniger attraktiv als nördlich der Skalitzer Straße.

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". 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 wurde im Rahmen des Projektes "Aufbauhaus"/Modulor ebenfalls baulich gefasst (Fertigstellung 2011). 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 Nutzungen gekennzeichnet, die eher den niedrigpreisigen Segmenten zuzurechnen sind. 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 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 durch Spielhallen genutzt.

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 weiterhin vollständig leer.

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 für die großflächigen Bestandsobjekte (z.B. Oranienstraße 40) weitere Fachmärkte/Fachgeschäfte infrage, die außer am Moritzplatz in der kleinteiligen Gewerbestruktur des Stadtteilzentrums nicht vorhanden sind. Sie könnten so als angemessene Ergänzung der vorhandenen kleinteiligen Strukturen dienen.

Moritzplatz

Das größte Entwicklungspotential liegt in dieser Hinsicht auf den unbebauten Flächen am Moritzplatz (Wertheim- Grundstück, straßenseitige Grundstücksteile Prinzessinnenstraße 16 bis 20). Bei Abstimmungen zur Grundstücksnutzung mit einem künftigen Investor sollte die exponierte Lage am Platz als Entrée zum Stadtteilzentrum explizit berücksichtigt werden. Einzelhandelsnutzungen sollten

großflächig die im Zentrumsbereich unzureichend vorhandenen Sortimente, vor allem im Bereich Kleidung/Schuhe, ggf. auch Nahversorgung, 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 Straßenfluchten 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. Wichtig für die weitere Entwicklung des Grundstücks erscheint die Sicherung einer angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität, die der prominenten Lage gerecht werden kann.

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

Zu beachten ist, dass die Flächen südlich des Moritzplatzes Teil der wenigen noch verbliebenen Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung und in der Bereichsentwicklungsplanung/dem Flächennutzungsplan auch hierfür vorgesehen sind. Angesichts des unmittelbaren Anschlusses an das Stadtteilzentrum am Moritzplatz sollte jedoch zumindest ein Teil der Gesamtfläche auch für typische zentrale Nutzungen bereitgestellt werden. Ideal im Sinne einer Nutzungsmischung wäre dabei eine Kombination aus Produktion und Verkauf („Fabrikverkauf“).

Kottbusser Tor/ "Zentrum Kreuzberg"

Das "Zentrum Kreuzberg" bedarf erheblicher Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, um zeitgemäße Voraussetzungen für eine nachhaltige und stabile Einzelhandelsnutzung zu schaffen. Die derzeitige Nutzung (Spielhallen) 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. Angesichts der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (insb. Mindestabstände, Übergangsfristen) ist in Zukunft jedoch ohnehin mit einem Rückgang der Spielhallenbetriebe zu rechnen.

Aufgrund des zentralen Standortes der dortigen Gewerbeflächen (Umsteigebahnhof U-Bahn, Stadtbücherei, Kreuzberg-Museum) ist eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes, mit Schwerpunkt auf Angebote der Nahversorgung (Supermarkt, türkischer Markt, ergänzt um kleinteilige Lebensmittelangebote) denkbar und wünschenswert. In geringerem Umfang sind auch kleinteilige Angebote sonstiger zentrenrelevanter Sortimente möglich (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Spielwaren/Sportartikel, Unterhaltungselektronik/PCs, Kommunikationstechnik). Erforderlich für die Umgestaltung des derzeit desolaten Bereichs sind jedoch erhebliche Investitionen, die auch einen (Teil-) Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz umfassen könnten, 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 seit vielen Jahren leer. Ansiedlungsinteressen verschiedener potenzieller Betreiber wurden bisher nicht umgesetzt.

Bei einer Neuvermietung der Flächen (ggf. i.V.m. baulichen Anpassungen) sollte versucht werden, größere, mit dem Gebietscharakter jedoch verträgliche Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die in der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich derzeit unterrepräsentiert sind (z.B. Bekleidung/Textilien, Einrichtungsbedarf, 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 Umgestaltung 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 Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens und der objektiven Sicherheitslage (s. Kriminalitätsatlas) im Bereich des Kottbusser Tors gemeinsam mit Grundstückseigentümer(n)
- 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"