

## 4.2.1 Zentrumsbereich Historische Mitte (Kreuzberg)

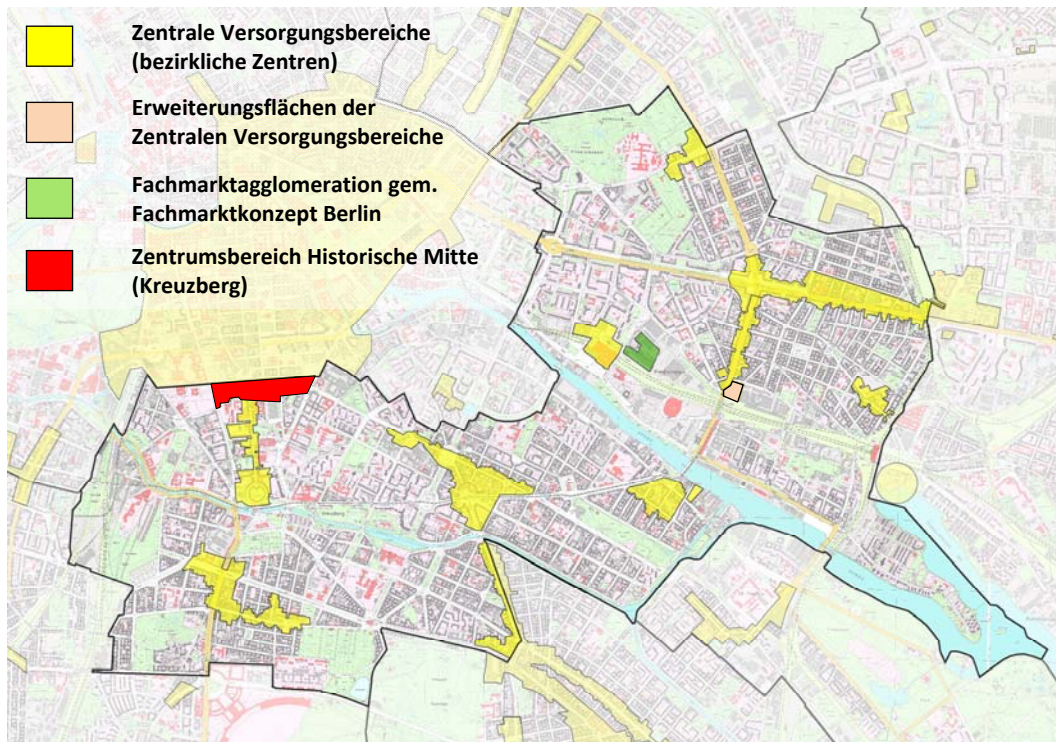


Abb. 11: Lage des Zentrumsbereichs Historische Mitte



Abb. 12 und 13: Checkpoint Charlie, Rudi-Dutschke-Strasse

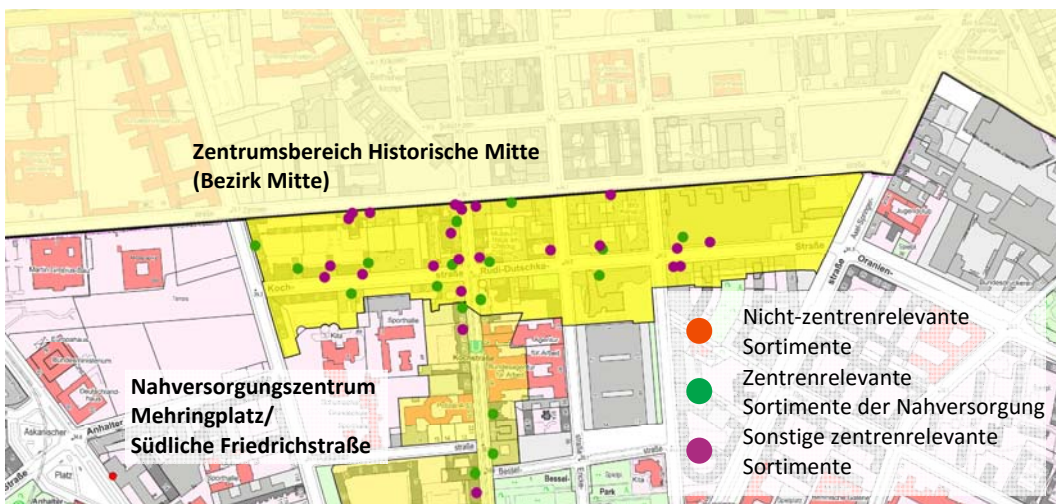


Abb. 14: Einzelhandel im Zentrumsbereich Historische Mitte

**Tab. 34:** Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	<b>Qualitätskriterien für Zentrumsbereichskerne (gem. StEP Zentren 3)</b>	<b>Bewertung des Zentrumsbereichs Historische Mitte (Kreuzberg)</b>
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Regierungseinrichtungen, Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen	Überwiegend im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Kulturelles Angebot</b>	Theater, Konzertsäle, Kongresszentren, Museen, Bibliotheken	Haus am Checkpoint Charlie Weitere im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Repräsentative Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Rocket Internet, Axel Springer Verlag, TAZ, weitere im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Gastronomieangebot</b>	Zahlreiche Hotels, Hostels, Restaurants, Cafes, Bistros	div. Restaurants/Imbisse weitere im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Branchenmix - Einzelhandel</b>	Vollständiger zentrenrelevanter Branchenmix Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 15 %; Anteil Bekleidung <40 %, hoher Filialistenanteil, "Flagship-Stores" Breites Angebot an Luxusgütern	Nahrungs- u. Genussmittel rd. 27% Bekleidung, Schuhe/Lederw.rd. 23 % (im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Nahversorgung</b>	Differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	Alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. Einkaufszentren (>20.000 m <sup>2</sup> VKF), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Angebotsqualität</b>	Differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	Im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte

	<b>Qualitätskriterien für Zentrumsbereichskerne</b> (gem. StEP Zentren 3)	<b>Bewertung des Zentrumsbereichs Historische Mitte (Kreuzberg)</b>
<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; hohe Passantenfrequenzen	Erfüllt
<b>Straßennetz</b>	Zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Erfüllt
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	Überregionaler Bahnanschluss, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien	U-Bahnlinie U6, Buslinien Weitere im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte
<b>Orientierungswert für die Flächenausstattung</b>	Ca. ab 100.000 m <sup>2</sup> VKF	Überwiegend im sonstigen Zentrumsbereich im Bezirk Mitte

## Öffentliche Einrichtungen

*Im Umfeld (z.T. Bezirk Mitte):*

Bundesministerium für Finanzen, Bundesministerium für Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, Abgeordnetenhaus von Berlin, BfA - Regionaldirektion Berlin

## Kulturelles Angebot

*Im Gebiet:*

Museum Haus am Checkpoint Charlie

*Im Umfeld (z.T. Bezirk Mitte):*

Martin Gropius Bau, Museum f. Kommunikation, Topografie des Terrors

## Freizeit und Gastronomieangebot

Vorrangig tourismusorientiertes, teilweise auch hochwertiges Gastronomieangebot (z.B. Tim Raue, Sale e Tabacchi) im direkten Umfeld des Checkpoint Charlie

## Dienstleistungsangebot

Sehr wenige einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote im Zentrumsbereich

### Einzelhandel

#### Verkaufsfläche

*nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)*

Nahversorgung 972 m<sup>2</sup>

Sonstige zentrenrelevante

Sortimente 943 m<sup>2</sup>

Nicht-zentrenrelevante

Sortimente 0 m<sup>2</sup>

*nach Sortimenten*

Nahrungs- u. Genussmittel 524 m<sup>2</sup>

Bekleidung, Schuhe/ Lederw. 415 m<sup>2</sup>

Sonstige 976 m<sup>2</sup>

#### Einzelhandelsvertriebsformen

*Vertriebsformen*

- Fast ausschließlich kleinteiliger Facheinzelhandel
- Einzelhandelsangebot im Umfeld Checkpoint Charlie stark tourismusorientiert (Museumsshop, Souvenirs, Kioske etc.)

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

Nur im Umfeld vorhanden

### Angebotsqualität

Niedrig- bis mittelpreisiges Angebot

### Straßennetz

Friedrichstraße mit Anbindung an Hauptstraßennetz (Leipziger Straße), Kochstraße/ Rudi-Dutschke-Straße mit Anbindung an Wilhelm- und Lindenstraße

### Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahnhof Kochstraße (U6)

Bus M29

*Im Umfeld*

Bus M 41, Linie 248

### Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs : ca. 125.000 m<sup>2</sup> (in Kreuzberg)

Verkaufsfläche insgesamt: 1.915 m<sup>2</sup> (in Kreuzberg)

### Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich nicht als eigenständiges Zentrum ausgewiesen. Er ergänzt den großteils im Bezirk Mitte gelegenen Zentrumsbereich Mitte um einen kurzen Abschnitt der Friedrichstraße (Kreuzungsbereich Friedrichstraße und Koch-/Rudi-Dutschke-Straße), die Südseite der Zimmerstraße sowie um den Bereich Kochstraße/Rudi-Dutschke-Straße.

### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

#### Bebauung

Die Bebauung im Zentrum bildet eine sehr heterogene Mischung aus Neubauten, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung errichtet wurden (westlicher Bereich, Kochstraße), nach der Wende errichteten Neubauten (östlicher Bereich, Rudi-Dutschke-Straße), einzelnen gründerzeitlichen Altbauten und großflächigen Standorten von Firmenzentralen mit städtebaulich markanten Hochhäusern (Rocket Internet, Axel-Springer-Verlag).

#### Nutzung

Der Bereich östlich der Friedrichstraße und die Bebauung um die Friedrichstraße selbst sind nahezu ausschließlich durch gewerbliche Nutzung geprägt (Büronutzung, Schwerpunkt Zeitungen/ Verlagswesen). Nur im westlichen Abschnitt der Kochstraße dominiert Wohnnutzung in der Blockrandbebauung. Einzelhandel und Gastronomie spielen eine untergeordnete Rolle und konzentrieren sich auf den stark touristisch geprägten Bereich rund um den ehemaligen alliierten Grenzübergang Checkpoint Charlie.

### Erschließung

#### ÖPNV

Die Hauptanbindung an das Netz des ÖPNV stellt die U-Bahnlinie U6 mit dem Bahnhof Kochstraße dar, durch den der Zentrumsbereich an das nördlich gelegene Geschäftszentrum der Friedrichstraße angebunden ist. Die kleinräumige Anbindung in östlicher und westlicher Richtung erfolgt durch die Buslinie M 29.



### MIV

Der Kreuzberger Teil des Zentrumsbereichs befindet sich abseits des überörtlichen Hauptstraßennetzes. Über die Friedrichstraße ist das Gebiet an die Leipziger Straße angebunden. Über zahlreiche Querstraßen, insb. die Koch-/Rudi-Dutschke-Straße, besteht eine Anbindung an die Wilhelmstraße und die Lindenstraße.

Das Stellplatzangebot ist auf straßenseitiges Längsparken beschränkt. Größere Stellplatzanlagen auf Privatgrundstücken (z.B. Tiefgaragen) sind überwiegend nicht öffentlich nutzbar. Die Erreichbarkeit des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr ist daher als eher ungünstig zu bewerten.

### Fußgänger

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist vor allem in der Friedrichstraße durch die Enge der Gehwege, Emissionen durch den KFZ-Verkehr im engen Straßenraum und teilweise hohe Fußgängerfrequenz (vorwiegend touristisch im Umfeld Checkpoint Charlie) sehr gering.

### Radfahrer

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist aufgrund fehlender Radverkehrsanlagen und zu geringen Stellplatzangebotes eingeschränkt.

### **Bewertung**

Der Bereich rund um die Kochstraße und die Rudi-Dutschke-Straße ist kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich und nimmt für sich bisher auch keine bedeutende Versorgungsfunktion wahr. Mit dem ehemaligen alliierten Checkpoint Charlie ist er jedoch als wichtiges touristisches Ziel am Rand der Stadtmitte und an den Bezirk Mitte angrenzend als Teil des Zentrumsbereichs Historische Mitte anzusehen.

Die vorhandenen Angebote des Einzelhandels richten sich erkennbar an Besucher und Touristen. Nur ein geringer Teil der Betriebe zielt mit seinen Angeboten auf die Nachfrage aus den umgebenden Wohngebieten. Das Angebot stammt vorwiegend aus dem niedrigen bis mittleren Preissegment. Die vorhandenen Angebote für die Nahversorgung sind angesichts der hohen Bevölkerungsdichte nicht ausreichend.

### Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestehen für den Zentrumsbereich Mitte kaum bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Lediglich im Bereich Zimmerstraße 16-18 ist ein Potenzial für bauliche Ergänzungen ohne größere Eingriffe in den Bestand vorhanden

### Handlungsempfehlungen

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Unterstützung von Ansiedlungen aus dem Bereich Nahversorgung
- Verbesserte Vernetzung mit dem Zentrumsbereichskern Friedrichstraße (Mitte) und dem Nahversorgungszentrum Mehringplatz, insbesondere durch eine Belebung der dortigen Erdgeschosszonen
- Aufwertung des Einzelhandelsangebots
- Verbesserung der Radverkehrssituation (Einrichtung von Angebotsstreifen und Stellplätzen)