

4.2.2 Hauptzentrum Frankfurter Allee (Friedrichshain)

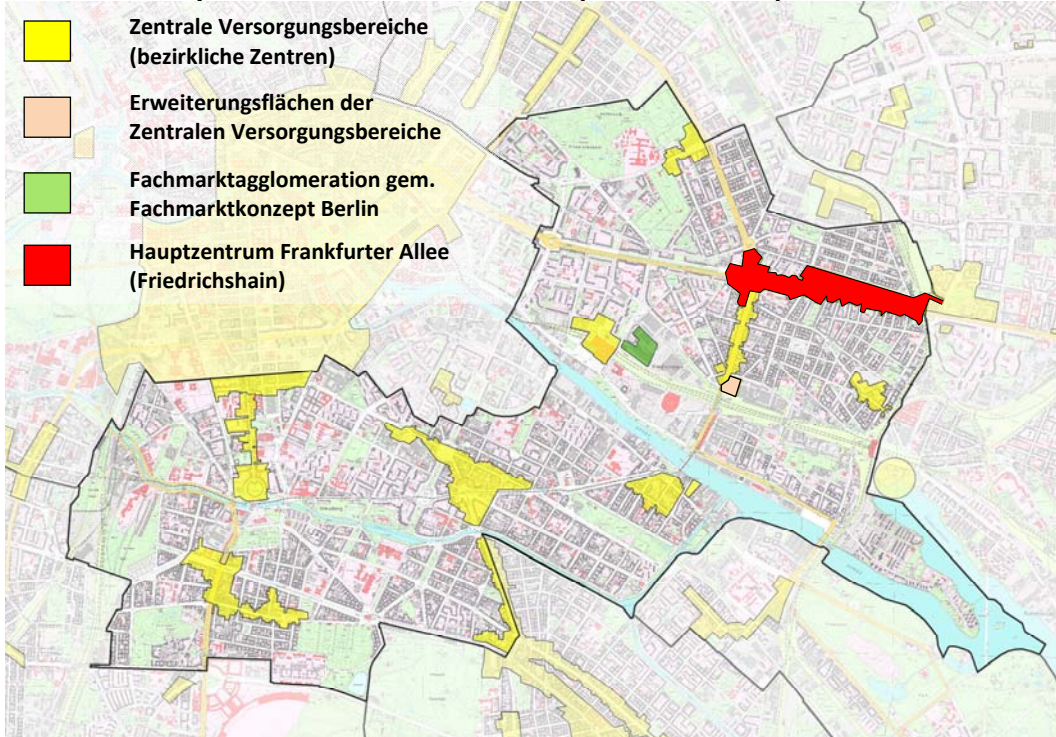


Abb. 15: Lage des Hauptzentrums Frankfurter Allee (Friedrichshain)



Abb. 16 und 17: Ring-Center, Frankfurter Tor

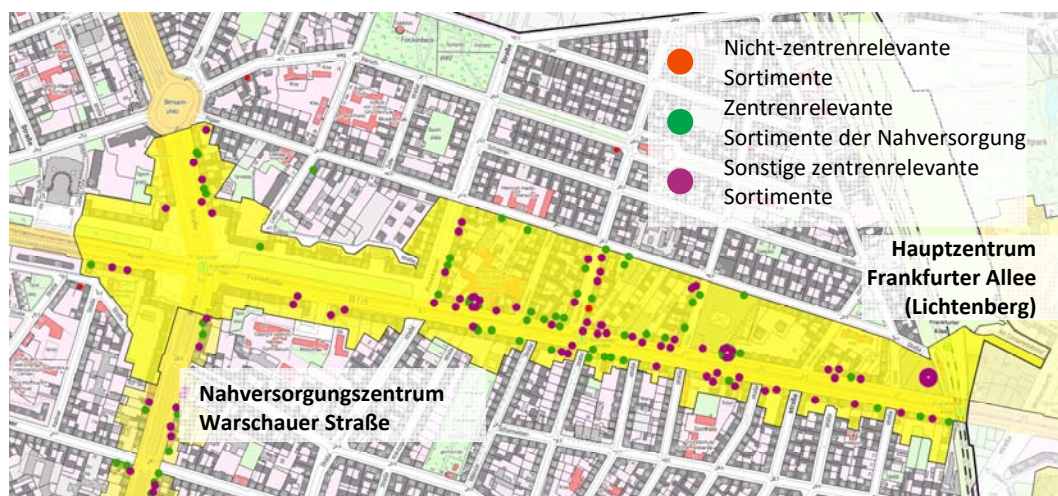


Abb. 18: Einzelhandel im Hauptzentrum Frankfurter Allee (Friedrichshain)

Tab. 35: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

| | Qualitätskriterien für Hauptzentren (gem. StEP Zentren 3) | Bewertung des Hauptzentrums Frankfurter Allee (Friedrichshain) |
|-------------------------------------|---|---|
| Öffentliche Einrichtungen | Bezirksrathaus, Wirtschaftsverbände, Ärztehaus, Berufsschule, Gymnasium, Realschule, Hauptschule | Bezirksamt, Ärztehaus, div. Verwaltungsstandorte, Schulstandorte im Umfeld |
| Kulturelles Angebot | Kleinkunsth Bühnen, Bibliothek, u.U. Theater, Konzertsaal, Museum | Bezirkszentralbibliothek, ansonsten insgesamt geringes Angebot |
| Dienstleistungsangebot | Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Bankhäusern, Arztpraxen, Anwaltskanzleien etc. | Erfüllt |
| Gastronomieangebot | Hotels, Restaurants, Cafés, Bistros | Erfüllt |
| Branchenmix - Einzelhandel | Vollständiger Branchenmix; Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 20 %, Anteil Bekleidung 30-40 %, Hoher Filialistenanteil, Angebot an Luxusgütern | Nahrungs- und Genussm. 25 %, Bekleidung, Schuh-/Leder 37 % |
| Nahversorgung | Differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk | Erfüllt |
| Einzelhandelsvertriebsformen | Alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. Shopping-Center (>20.000 m ² VKF), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten | Erfüllt Angebotsdifferenzierung im Straßenverlauf: Ringcenter mit Waren des mittleren und gehobenen Bedarfs, in Richtung Frankfurter Tor zunehmend niedrigpreisige Qualitäten |
| Angebotsqualität | Differenziertes Angebotsniveau, Angebote für verschiedene Zielgruppen | Erfüllt |

| | Qualitätskriterien für Hauptzentren (gem. StEP Zentren 3) | Bewertung des Zentrumsbereichs Historische Mitte (Kreuzberg) |
|---|---|---|
| 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 | Zentrale Lage im Hauptstraßennetz | Erfüllt |
| Öffentliche Verkehrsmittel | S-Bahn, U-Bahn, Regionalbahnhof, Straßenbahn und Buslinien | Erfüllt (U5, Ringbahn, Straßenbahn) |
| Orientierungswert für die Flächenausstattung | ca. ab 50.000 m ² - 100.000 m ² VKF | Erfüllt (mit Ring-Center II u. III, Bezirk Lichtenberg; VKF im Ortsteil Friedrichshain rd. 21.500 m ²) |

Öffentliche Einrichtungen

Bezirksamtsdienststellen
Bürgeramt

Im Umfeld

Grundschule Scharnweberstraße
Grundschule am Traveplatz
Pettenkofer-Grundschule
Liebig-Grundschule
Heinrich-Hertz-Oberschule
Musikschule

Kulturelles Angebot

Bezirkszentralbibliothek, ansonsten nur wenige Angebote im Gebiet oder im näheren Umfeld

Freizeit und Gastronomieangebot

Im Umfeld:

Kino "Intimes"
Ehem. Kino "Kosmos" (Eventlocation)
Ausreichendes Gastronomieangebot in guter Durchmischung von einfacher (Imbiss, Cafe) bis zu gehobener Qualität (Restaurant) im Ringcenter und im Straßenverlauf.

Dienstleistungsangebot

Umfassendes kleinteiliges Dienstleistungsangebot vorhanden (Friseure, Textilpflege,

Kosmetik/ Körperpflege, Reisebüros),
8 Filialstandorte von Banken,
Ärztelhäuser Frankfurter Allee 54 und 100

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung 7.232 m²

Sonstige zentrenrelevante

Sortimente 14.205 m²

Nicht-zentrenrelevante

Sortimente 77 m²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel 5.426 m²

Bekleidung, Schuhe/ Lederw. 7.926 m²

Sonstige 8.162 m²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Shopping Center (Ring-Center I), gemeinsam mit benachbartem Ringcenter II (Bezirk Lichtenberg) mit allen Vertriebsformen und sehr hohem Filialistenanteil
- Im Straßenverlauf mit zunehmender Entfernung vom Ringcenter verstärkte Orientierung auf Nahversorgungsangebote/ Waren des kurzfristigen Bedarfs
- Stärkerer Geschäftsbesatz auf Nordseite der Frankfurter Allee (Gunstseite)

EZH ab 400 m² VKF

Im Ringcenter zahlreiche Betriebe mit Verkaufsflächen bis 2.500 m²,
Gesamt-VKF Ringcenter I ca. 13.500 m²

Straßenverlauf Frankfurter Allee:

Humana- Warenhaus ca. 1.700 m²

Edeka ca. 700 m²

Netto ca. 700 m²

Strauss Innovation ca. 600 m²

Lidl (Rigaer Straße) ca. 700 m²

Kaiser's (Rigaer Straße) ca. 800 m²

Angebotsqualität

Im Ringcenter überwiegend mittlere, teilweise auch gehobene Angebotsqualität. Im Straßenverlauf der Frankfurter Allee geringere Angebotsqualität mit zunehmender Entfernung vom Ringcenter

Straßennetz

Frankfurter Allee als überörtliche Hauptverkehrsstraße

Öffentliche Verkehrsmittel

Bahnhof Frankfurter Allee als Umsteigebahnhof zwischen U- und S-Bahn (U5, Ringbahn),
Tramlinien M13 und 16

U 5 in der Frankfurter Allee (weitere Bahnhöfe Samariterstraße und Frankfurter Tor)

Tramlinien am Frankfurter Tor (M10, M21)

Buslinie N5

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs ca. , 648.000 m²,
davon ca. 429.000 m² in Friedrichshain

Verkaufsfläche insgesamt: ca. 42.000
(gem. ZEK Berlin-Lichtenberg, 2016),
davon 21.514 m² in Friedrichshain

Einordnung in das Zentrengefüge

Die Frankfurter Allee ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 als Hauptzentrum ausgewiesen (mit Zurechnung des im Bezirk Lichtenberg gelegenen Ringcenter II und III). Das Hauptzentrum besitzt im Friedrichshainer Zentrumsteil eine Verkaufsfläche von ca. 21.500 m².

Das Hauptzentrum erstreckt sich auf Friedrichshainer Gebiet auf den Straßenzug der Frankfurter Allee vom Frankfurter Tor bis zur Bezirksgrenze zu Lichtenberg und beinhaltet neben den beiderseits an die Frankfurter Allee angrenzenden Grundstücken teilweise auch die Straßenblöcke zwischen Frankfurter Allee und Rigaer Straße. Dabei liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung eher auf den östlichen Abschnitt, während der westliche (als Teil des Baudenkmals Karl-Marx-Allee) stärker durch Gastronomie und Dienstleistungen geprägt ist. Erst am Frankfurter Tor befindet sich wieder ein bedeutender Einzelhandelsstandort. Das Frankfurter Tor bildet mit seiner auf allen Seiten des Platzes vorhandenen repräsentativen Bebauung den Abschluss des Hauptzentrums.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauung

Die Bebauung nördlich und südlich des Hauptzentrums ist durch gründerzeitliche Blockstrukturen geprägt. Im Westabschnitt ist als hochrangiges Baudenkmal die Bebauung an der Karl-Marx Allee mit dem Frankfurter Tor städtebaulich prägend. Der Straßenraum der Frankfurter Allee erhält hier ab der Einmündung Proskauer Straße in Richtung Alexanderplatz durch die boulevardartige Aufweitung einen repräsentativen Charakter.

Im Ostabschnitt zwischen Proskauer Straße und Ringbahn finden sich neben gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen zahlreiche Plattenbauten der 70er Jahre. **Größere Baulücken wurden nach der Wende vorwiegend mit großflächigen Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut** (Frankfurter Allee 35-37, Bezirksamt Friedrichshain; Frankfurter Allee 71-77, Plaza mit Hotel-, Büro, Einzelhandels und Wohnnutzung; Frankfurter Allee 111, Ring-Center)

Nutzung

Die Quartiere nördlich und südlich der Frankfurter Allee sind durch Wohnnutzung geprägt. An der Frankfurter Allee selbst besteht eine weitgehend geschlossene Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschosszone sowie Wohn- und teilweise auch Büronutzungen in den Obergeschossen. Die nach der Wende großflächig bebauten Einzelstandorte (Bezirksamt Friedrichshain, Plaza, Ring-Center) sind rein gewerblich genutzt (Plaza auch mit Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich an der Rigaer Straße).

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung liegt zwischen Proskauer Straße und Ringbahn. Im Bereich des Baudenkmals ist das Zentrum dagegen z. Z. vorwiegend durch Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Hier ist zudem ein hoher Anteil an Leerständen zu verzeichnen.

Erschließung

ÖPNV

Die Haupteerschließung des Zentrums durch den ÖPNV erfolgt über die U-Bahnlinie U5 mit den Bahnhöfen Frankfurter Allee, Samariterstraße und Frankfurter Tor. Der erstgenannte Bahnhof ist wichtiger Umsteigepunkt zur Ringbahn sowie zu den in der Möllendorffstraße verkehrenden Straßenbahnlinien, der Bahnhof Frankfurter Tor ist ein wichtiger Umsteigepunkt zwischen dem U-Bahnnetz und kreuzenden Straßenbahnlinien. Weitere Straßenbahnlinien verkehren nördlich und südlich des Hauptzentrums (Weidenweg/Eldenaer Straße und Scharnweberstraße) und binden die benachbarten Wohnquartiere an.

MIV

Die Frankfurter Allee ist Hauptverkehrsachse von der Historischen Mitte in Richtung Osten. Am Frankfurter Tor ist das Zentrum über die Warschauer Straße und Petersburger Straße an den inneren Straßenring angeschlossen. Das Stellplatzangebot in der Frankfurter Allee ist sehr knapp. Zusätzliche Stellplatzknappheit in den angrenzenden Wohnquartieren hat zur Folge, dass die Erreichbarkeit des Zentrumsbereichs für den MIV stark eingeschränkt ist. Dieses gilt nicht für das Ring-Center, das über ein ausreichend dimensioniertes, kostenpflichtiges Parkhaus verfügt.

Anlieferung

Das Ring-Center verfügt über einen eigenen Anlieferbereich. Für sonstige Einzelhandelsbetriebe ist die Anlieferungssituation durch fehlende bzw. fehlgenutzte Lieferzonen sehr problematisch.

Fußgänger

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist im Straßenverlauf aufgrund ausreichend dimensionierter Gehwege akzeptabel, jedoch erheblich durch die Verkehrsemissionen (z.B. höchste Feinstaubbelastung der Berliner Straßen) der stark befahrenen Frankfurter Allee beeinträchtigt.

Erhöhtes Fußgängeraufkommen ist im Umfeld der U-Bahnhöfe zu verzeichnen, die das zentrale Nahverkehrsangebot für die umliegenden Wohnquartiere darstellen. Sehr hohe Fußgängeraufkommen sind aufgrund der Umsteigebeziehungen im Bereich der Bahnhöfe Frankfurter Tor und Frankfurter Allee zu beobachten.

Radfahrer

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist durch Radverkehrsanlagen in der Frankfurter Allee als gut zu bewerten. Teilweise treten hier Konflikte in den Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen auf. Das Stellplatzangebot für Radfahrer ist besonders im Umfeld der ÖPNV- Haltepunkte sehr defizitär.

Bewertung

Vor allem durch die Angebote im Ringcenter erfüllt die Frankfurter Allee die Qualitätskriterien eines Hauptzentrums. Defizite bestehen jedoch bei den außerhalb des Ringcenters angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, die – mit Ausnahmen – auf einem geringen Niveau angesiedelt sind. Ebenso sind Defizite im kulturellen Angebot des Hauptzentrums auszumachen; dieses beschränkt sich auf kleinere Galeriestandorte und einen Kinostandort im Umfeld .

Im Straßenverlauf stellt sich die Nordseite hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes eindeutig als "Gunstseite" dar. Ringcenter, "Plaza" als Hotel-, Büro- und Einzelhandelsstandort und das Bezirksamt mit Einzelhandels- und Büronutzung liegen auf dieser Straßenseite. Gleiches gilt für die im Straßenverlauf angesiedelten großflächigeren Einzelhandelsangebote (über 400 m² Verkaufsfläche).

Einen deutlichen Bruch im Einzelhandelsangebot bildet die an der Einmündung zur Proskauer Straße beginnende Bebauung des Denkmals Karl-Marx-Allee mit boulevardartiger Aufweitung des Straßenraums. Die repräsentative Bebauung ist hier aufgrund der Gebäudestrukturen (v.a. wegen der vorgelagerten Terrassen und zu geringer Gebäude- bzw. Gewerberaumtiefe bei gleichzeitig zu ausgedehnten Schaufensterfronten) schlecht für zeitgemäßen Einzelhandelsbesatz geeignet. Potentiale bestehen hier in Einklang mit der Bausubstanz für kulturelle Angebote (z.B. Galerien) und für gehobene gastronomische Nutzungen (Außengastronomie auf Terrassen mit vorgelagerten Grünflächen auf der Nordseite und größerer Distanz zum Fahrbahnverlauf).

Das Second-Hand-Warenhaus (Humana) am Frankfurter Tor ist der das Zentrum nach Westen abschließende letzte größere Einzelhandelsstandort (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche). Langfristig wäre hier eine dem Standort angemessene qualitativ höherwertige Nutzung wünschenswert (z.B. Kunst/Antiquitäten, hochwertiger Einrichtungsbedarf, Design). Dies scheint aufgrund der solitären Lage des Standortes und der noch zu geringen Nachfrage (relativ niedrige Kaufkraft im Gebiet) gegenwärtig noch nicht realisierbar.

Insgesamt erscheint die Zentrumsfunktion nur im Bereich des Ringcenters stabil. Veränderungsbedürftig ist sowohl der Branchenmix des Einzelhandels in Richtung höherwertigen Bedarfs als auch das kulturelle Angebot, das ggf. in Verbindung mit gehobenen gastronomischen Angeboten im Bereich des Baudenkmals am Frankfurter Tor angesiedelt werden könnte.

Aufgrund der derzeitigen Instabilität des Zentrumsbereichs sind die Aufwertung des Straßenraumes, stadtgestalterische Maßnahmen sowie die Stärkung der südlichen Straßenseite dringend erforderlich.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Da mit einer Verkaufsfläche von rund 26.000 m² eine angemessene Ausstattung erreicht ist und keine nennenswerten quantitativen Versorgungs- oder Funktionsdefizite festzustellen sind, außerdem keine nennenswerten baulichen Erweiterungspotenziale vorhanden sind, kann zwar auf eine Erweiterung der Angebote verzichtet werden; eine Veränderung des Branchenmixes in Richtung hochwertigeren Einzelhandels erscheint jedoch dringend erforderlich.

Handlungsempfehlungen

Die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs sollte unter der Zielsetzung stehen, die Zentrumsfunktion der Frankfurter Allee zu erhalten und um

hochwertigere Einzelhandelsangebote sowie um kulturelle und gastronomische Angebote zu ergänzen. Schwerpunkt dieser Angebotsergänzung sollte der Bereich des Baudenkmals zwischen dem Frankfurter Tor und der Proskauer Straße sein.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Imagebildung für den Bereich des Baudenkmals am Frankfurter Tor als Kunst-, Kultur und Gastronomiestandort (in Kooperation mit Grundstückseigentümern)
- Konzeptentwicklung zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Grünflächen im Bereich des Baudenkmals
- Detailuntersuchung der Gegebenheiten für den Radverkehr/
Konzeptentwicklung (Konfliktpunkte mit Fußgängern, Abstellmöglichkeiten)
- Wiedereinrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements in der Karl-Marx-Allee unter Einbeziehung der Frankfurter Allee, ggf. in Kooperation mit dem Bezirk Lichtenberg
- Stärkung der südlichen Straßenseite der Frankfurter Allee
- Städtebauliche Aufwertung des Straßenraums und der Bahnunterführung am Ringcenter

Ansiedlungsgesuche für großflächigen Einzelhandel sollten auf ihre Kompatibilität zum bestehenden Branchenmix geprüft werden. Mit Blick auf das vorhandene Verkaufsflächenangebot (in beiden Bezirken) sollte eine ablehnende Haltung überwiegen. Lediglich im westlichen Teil des Zentrums könnte die Ansiedlung eines Magnetbetriebs zur Stärkung des Zentrums führen.