

4.2.3 Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm (Kreuzberg)

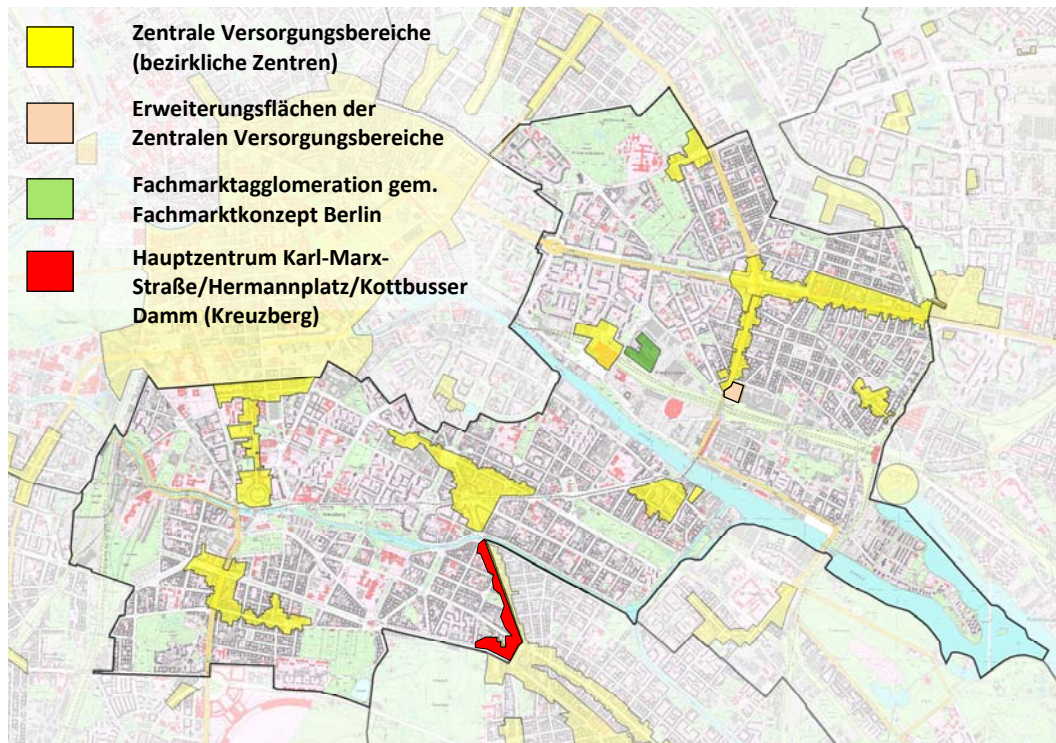


Abb. 19: Lage des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm (Kreuzberg)



Abb. 20 und 21: ehem. Warenhaus Kottbusser Damm/Graefestraße, Warenhaus Karstadt am Hermannplatz

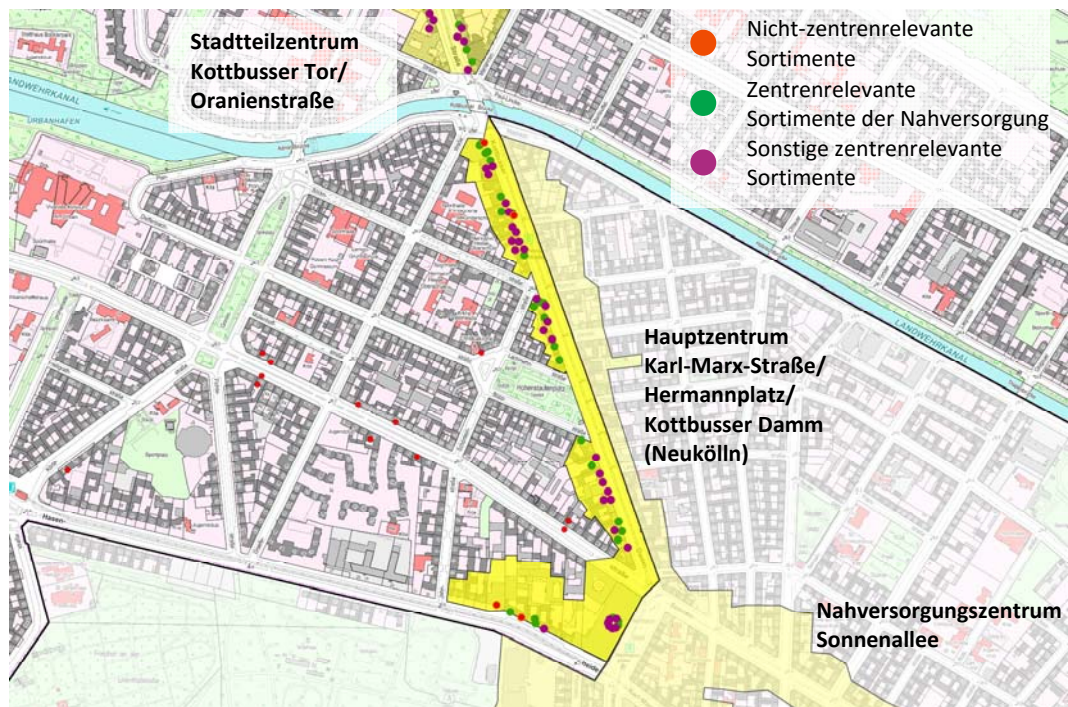


Abb. 22: Einzelhandel im Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm (Kreuzberg)

Tab. 36: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Hauptzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/ Hermannplatz/ Kottbusser Damm (Kreuzberg)
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 %

	Qualitätskriterien für Hauptzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/ Hermannplatz/ Kottbusser Damm (Kreuzberg)
Nahversorgung	Differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Erfüllt
Einzelhandels- vertriebsformen	Alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. Shopping-Center (>20.000 m ² VKF), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Erfüllt Angebots- differenzierung 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
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	Weitgehend erfüllt
Straßennetz	Zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Erfüllt
Öffentliche Verkehrsmittel	S-Bahn, U-Bahn, Regionalbahnhof, Straßenbahn und Buslinien	Erfüllt
Orientierungswert für die Flächenausstattung	ca. ab 50.000 m ² - 100.000 m ² VKF	Erfüllt (einschl. Neuköllner Teil des Hauptzentrums) VKF im Ortsteil Kreuzberg ca. 35.200 m ²

Öffentliche Einrichtungen

Friedrich-Ludwig-Jahn- Oberschule
 Hermann-Hesse-Oberschule
 Robert-Koch-Oberschule
 Theodor-Storm-Grundschule (Bezirk Neukölln)

Im Umfeld

Krankenhaus am Urban
 Keine zentralen Standorte der öffentlichen oder privaten Verwaltung innerhalb des Kreuzberger Teils des Hauptzentrums

Kulturelles Angebot

Kino „Moviemento“

Freizeit und Gastronomieangebot

Im Zentralen Versorgungsbereich relativ geringes Gastronomieangebot einfacher Qualität, überwiegend Imbissangebote

Dienstleistungsangebot

Wenige Dienstleistungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich, kleinere Filialstandorte von Banken

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	8.210 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	25.794 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	1.244 m ²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	4.917 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	14.164 m ²
Sonstige	16.167 m ²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Karstadt- Warenhaus als dominanter Einzelhandelsbetrieb,
- Elektronik-Fachmarkt (Conrad)
- mehrere Lebensmittel-Anbieter am Kottbusser Damm
- kleinflächiger Facheinzelhandel am Kottbusser Damm
- Einzelne Filialisten am Kottbusser Damm
- Weitere Angebote im Neuköllner Teil des Hauptzentrums

EZH ab 400 m² VKF

Karstadt-Warenhaus (ohne Shop-in-Shop Betriebe)	ca. 24.300 m ²
Perfetto Supermarkt	ca. 2.600 m ²
Elfi Supermarkt	ca. 500 m ²
Hugendubel	ca. 700 m ²
dm	ca. 600 m ²
das Futterhaus	500 m ²
Conrad	ca. 1.600 m ²
Möbel-Oase	ca. 500 m ²
Edeka	ca. 700 m ²

Netto ca. 600 m²

Angebotsqualität

Nur am Standort des Karstadt-Warenhauses höherwertige Angebotsqualität, im Übrigen weit überwiegend Warenangebote im Niedrigpreissegment, Wochenmarkt am Maybachufer (Neukölln) und Ökomarkt Hohenstaufenplatz als wichtige Kundenmagneten

Straßennetz

Hermannplatz als zentraler Knotenpunkt im örtlichen/ überörtlichen Straßennetz

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahnhof Hermannplatz (Umsteigebahnhof U7 und U8)

U-Bahnhof Schönleinstraße (U8)

Buslinien

M29, M 41

Linien 171, 194

N7, N8, N47 N94

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. , 800.000 m ² , davon ca. 96.000 m ² in Kreuzberg
Verkaufsfläche insgesamt:	ca. 117.000 (gem. EZK Neukölln, 2016), davon 35.248 m ² in Kreuzberg

Einordnung in das Zentrengefüge

Das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 als gemeinsames Hauptzentrum mit zu großen Teilen im Bezirk Neukölln liegenden Flächen ausgewiesen. Die Karl-Marx-Straße, der Hermannplatz sowie die Nordostseite des Kottbusser Damms liegen im Bezirk Neukölln und werden hier nicht betrachtet. Eine Analyse der dortigen Situation findet sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln (neu aufgestellt 2016).

Der im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegene und hier betrachtete Teil des Hauptzentrums erstreckt sich auf die auf der Kreuzberger Seite liegende Bebauung des Straßenzugs Kottbusser Damm – Hermannplatz – Hasenheide zwischen Landwehrkanal und Jahnstraße.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Kottbusser Damm als Einkaufsstraße hat sich historisch als Verbindung zwischen Warenhausstandorten an seinem Nord- und Südenende entwickelt.

Bereits 1906 wurde auf dem städtebaulich markanten Grundstück Kottbusser Damm 1 am Landwehrkanal ein Warenhaus der Firma Jandorf & Co. eröffnet. Am Hermannplatz wurde 1929 das in monumentaler Architektur errichtete Karstadt-Warenhaus als damals modernstes Kaufhaus Europas fertig gestellt. Beide Standorte wurden im Krieg zerstört, jedoch wurde die Warenhausnutzung im Zuge einer Neubebauung seit den fünfziger Jahren fortgeführt. Der Karstadt-Standort am Hermannplatz wurde durch sukzessive Um- und Neubauten bis zu seinem heutigen Erscheinungsbild erweitert und ist heute als einer der wichtigsten Warenhausstandorte in Berlin beherrschender Magnetbetrieb des Hauptzentrums. Dem gegenüber wurde die Warenhausnutzung am Standort Kottbusser Damm 1 nach Schließung der dortigen Bilka-Filiale aufgegeben. Die Nachkriegsbebauung auf dem Grundstück wird heute durch zwei Lebensmittelmärkte und einen Möbelmarkt genutzt.

Der Kottbusser Damm als Verbindung zwischen diesen Standorten weist innerhalb der gründerzeitlichen Altbebauung eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit auffälliger ethnischer Prägung (türkisch und arabisch) auf. Durch Neubauten, die vereinzelt in kriegsbedingten Baulücken entstanden sind, besteht in diesem Straßenzug darüber hinaus auch ein Angebot an mittelgroßen Verkaufsflächen, die meist durch discountorientierte Angebotsformen genutzt sind. In Einzelfällen befinden sich im Straßenverlauf auf Neuköllner Seite untergenutzte Grundstücke in Form von ein- bis zweigeschossiger behelfsmäßiger Nachkriegsbebauung.

Auffällig ist die z. Z. hohe Anzahl von Spielhallen und Wettbüros. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Rückgang entsprechender Einrichtungen zu rechnen, so dass diese gewerblichen Flächen anschließend wieder verfügbar werden und zur Aufwertung des Straßenraums genutzt werden können.

Die durchgehend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen am Kottbusser Damm bricht in den einmündenden, durch Wohnnutzung geprägten Nebenstraßen nahezu übergangslos ab.

Der Hohenstaufenplatz als begrünte Platzanlage, westlich an den Kottbusser Damm angrenzend, ist hinsichtlich der Gestaltung und Nutzungsangebote eher dem Wohnen zugewandt und besitzt daher für das Hauptzentrum nur eine untergeordnete Bedeutung. Es gibt zurzeit nur wenige gastronomische Angebote auf dem oder am Hohenstaufenplatz. Der zweimal wöchentlich stattfindende Ökomarkt am Hohenstaufenplatz wirkt wie auch der Wochenmarkt am

Maybachufer in Neukölln als Kundenmagnet für den gesamten nördlichen Teil des Hauptzentrums.

In der Boppstraße am Hohenstaufenplatz befindet sich mit einem Galvanikbetrieb ein Störfallbetrieb gem. Seweso II-Richtlinie.

Der Hermannplatz ist trotz seiner Gestaltdefizite (insb. fußläufige Anbindung an Karstadt) als befestigter Stadtplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt wichtiger Bestandteil des Zentrums und "Vorplatz" des großen Karstadt-Warenhausstandortes.

Erschließung

ÖPNV

Das Hauptzentrum weist mit der unter dem Kottbusser Damm verlaufenden U-Bahnlinie U 8 (Station Schönleinstraße) und den Umsteigebahnhof Hermannplatz mit den kreuzenden Linien U 7 und U 8 eine hervorragende ÖPNV- Anbindung auf. Die zahlreichen über den Hermannplatz verlaufenden Buslinien machen diesen zu einem der wichtigsten Knoten des ÖPNV im Stadtbezirk.

MIV

Die Erreichbarkeit des Zentrumsbereichs für den motorisierten Individualverkehr ist durch das geringe Stellplatzangebot eingeschränkt. Lediglich der Karstadt-Standort bietet durch das zugeordnete Parkhaus hinreichend Stellplätze. Dem gegenüber ist das verfügbare Stellplatzangebot am Kottbusser Damm durch den Stellplatzbedarf der angrenzenden Wohnnutzung äußerst gering. Lediglich an einzelnen Geschäftsstandorten (Supermärkte) werden Kundenstellplätze mit geringen Kapazitäten angeboten.

Anlieferung

Die Anlieferbedingungen sind nur für den Karstadt-Standort durch einen Lieferhof auf dem Grundstück hinreichend. Im Verlauf des Kottbusser Damms sind Lieferzonen vorhanden, aber überwiegend durch ordnungswidriges Parken nicht nutzbar, so dass der Lieferverkehr häufig in zweiter Reihe auf dem rechten Fahrstreifen abgewickelt werden muss.

Fußgänger/Radfahrer

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist innenstadttypisch zwar grundsätzlich gegeben. Im Verlauf des Kottbusser Damms ist jedoch wegen des hohen Verkehrsaufkommens sowie wegen durch Sondernutzungen, Stellplätze und Lieferzonen eingeschränkte Gehwege die Aufenthaltsqualität gering, ein Anreiz zum entspannten Flanieren fehlt. Die Querungsmöglichkeiten sind durch die mehrspurige Fahrbahn und den begrünten Mittelstreifen eingeschränkt, so dass ein spontaner Wechsel der Straßenseiten oft nicht möglich ist.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im gesamten Kreuzberger Teil des Hauptzentrums unzureichend vorhanden.

Bewertung

Der Standort des Karstadt- Warenhauses ist mit seinem umfassenden Warenangebot dominierend und – bezogen auf den Kreuzberger Teil des Hauptzentrums – alleinbestimmend für die Erfüllung der Funktion eines Hauptzentrums. Der Kottbusser Damm erfüllt durch zahlreiche Lebensmitteldiscounter und kleinteilige Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs zwar die Funktion als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Blöcke. Das darüber hinausgehende Angebot an Waren des mittelfristigen Bedarfs bedient jedoch vor allem das Niedrigpreissegment. Gleiches gilt für das geringe Angebot an Waren des langfristigen Bedarfs. Die Gastronomie ist durch Imbissangebote geprägt, qualitativ höherwertige Angebote sind kaum vorhanden. Insgesamt entspricht die Angebotsstruktur am Kottbusser Damm nicht den Anforderungen an ein Hauptzentrum.

Sonstige, den Qualitätskriterien eines Hauptzentrums entsprechende Einrichtungen fehlen weitgehend. Dieses betrifft vor allem das kulturelle Angebot (Kino Moviemento als einziger bedeutender Standort) und das Angebot an zentralen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der Privatwirtschaft (z.B. Banken, Versicherungen, Firmenvertretungen).

Das Karstadt-Warenhaus ist zwar der flächenmäßig dominierende Standort, jedoch durch seine Insellage zwischen Hauptverkehrsstraßen weitgehend isoliert von seinem Umfeld. Die Dynamik dieses Standortes hat aus diesem Grund nur relativ geringen Einfluss auf die Entwicklung des übrigen Zentrumsbereichs.

Positiv zu bewerten ist dagegen das vielfältige Marktangebot. Neben dem Ökomarkt am Hohenstaufenplatz ist hier vor allem der auf Neuköllner Gebiet stattfindende Wochenmarkt am Maybachufer zu nennen. Beide Märkte tragen wesentlich zur Belebung auch des Kottbusser Damms bei.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Bauliche Entwicklungspotentiale sind nur sehr begrenzt vorhanden. Wichtigster Standort ist das ehemalige Bilka-Warenhaus am nördlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs (Kottbusser Damm 1). Auf dem Grundstück befindet sich eine dreigeschossige Nachkriegsbebauung. Die Nutzung auf diesem Grundstück als "Entrée" zum Zentrumsbereich sollte qualitativ aufgewertet werden, ggf. in Verbindung mit einer baulichen Verdichtung. Dies wird jedoch erschwert durch die bereits vollständige Bebauung des Grundstücks und die dementsprechend hohen realisierten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch die Erschließung über den Nachbarhof.

Weitergehende Entwicklungspotentiale sind nur auf einzelnen untergenutzten Grundstücken auf der dem Bezirk Neukölln zugehörigen östlichen Straßenseite des Kottbusser Damms (Kottbusser Damm 73 bis 75 mit zweigeschossigen "Behelfsbauten") vorhanden.

Entwicklungspotenzial im Bestand besteht jedoch in den zahlreichen Läden, die derzeit noch durch Spielhallen genutzt werden. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ist hier ein deutlicher Rückgang entsprechender Betriebe zu erwarten. Durch die Umnutzung in Richtung Einzelhandel oder Gastronomie besteht die Möglichkeit, den Kottbusser Damm als Geschäftsstraße zu beleben.

Handlungsempfehlungen

- Vernetzung des Karstadt- Standortes mit dem übrigen Zentrumsbereich durch
 - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstraßen, insbesondere zum Standort "Neue Welt" (Bezirk Neukölln) und zur Hasenheide (Erschließung des ergänzenden Freizeit-, Gastronomie- und Erholungsangebotes) sowie in Richtung Kottbusser Damm

- Prüfung der Möglichkeiten eines Umbaus des Herrmannplatzes zum "Vorplatz" des Warenhaustandortes/ Zentrale Platzfläche im Zentrumsbereich (ggf. erforderliche Neuorganisation der KFZ-Verkehrsführung)
- Intensivierung der Kooperation mit dem Bezirk Neukölln hinsichtlich der Aktivitäten zur Zentrumsentwicklung
 - Geschäftsstraßen-/Zentrumsmanagement im Verbund Karl-Marx-Straße / Hermannplatz
 - Abstimmung der Entwicklung / Planung für den Standort "Neue Welt" und die Parkanlage der Hasenheide (Bezirk Neukölln) mit dem Ziel einer verstärkten Anbindung/ Vernetzung mit dem Zentrumsbereich Friedrichshain-Kreuzberg
- Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten höherwertiger Einzelhandelsangebote im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements – in Abstimmung mit den Eigentümern
- Nutzung des Entwicklungspotentials/-bedarfs am Standort des ehem. Bilka- Kaufhauses (Kottbusser Damm 1) als „Eingang“ zum Hauptzentrum von Norden zur Stärkung der Zentrumsfunktion des Kottbusser Damms
- Nutzung des Entwicklungspotenzials im Bestand durch die erwartete Aufgabe von Spielhallenbetrieben
- Qualifizierung des Hohenstaufenplatzes als "Grünes Zentrum" der angrenzenden Wohnquartiere durch
 - Verbesserung der Rahmenbedingungen für Gastronomieangebote in der Bebauung der Platzkanten (z.B. durch Gehwegverbreiterungen)
 - Intensivierung der Pflege der Pflanzungen auf dem Hohenstaufenplatz
- Nutzung der Magnetwirkung des Marktes am Maybachufer für die Geschäftsstraßenentwicklung Kottbusser Damm durch
 - Neugestaltung der Platzfläche vor ehem. Bilka- Standort und zusätzliche Querung über den Kottbusser Damm

- Nutzung des Marktimages für eine Markenbildung des Hauptzentrums (biologisch- ethnisch/orientalisch)
- Kooperation ortsansässiger Einzelhändler mit Marktmanagement/ Beteiligung an Markttagen
- Verbesserung des kulturellen Angebots durch
 - Vernetzung kultureller Einrichtungen/ Kulturschaffender im Umfeld des Hauptzentrums.
 - Untersuchung der Möglichkeiten zur Etablierung eines Kulturstandortes (z.B. Ateliers, Galerien, Übungs-/ Aufführungsräume; Bedarfsanalyse, ggf. Standortsuche)
- Berücksichtigung und Abgleich der vorhandenen Konzepte für das Umfeld (z.B. INSEK und Städtebaulicher Denkmalschutz Urbanstraße, Aktionsräume Kreuzberg-Nordost und Neukölln-Nord, Milieuschutzgebiet Graefestraße)