

4.2.11 Nahversorgungszentrum Landsberger Allee

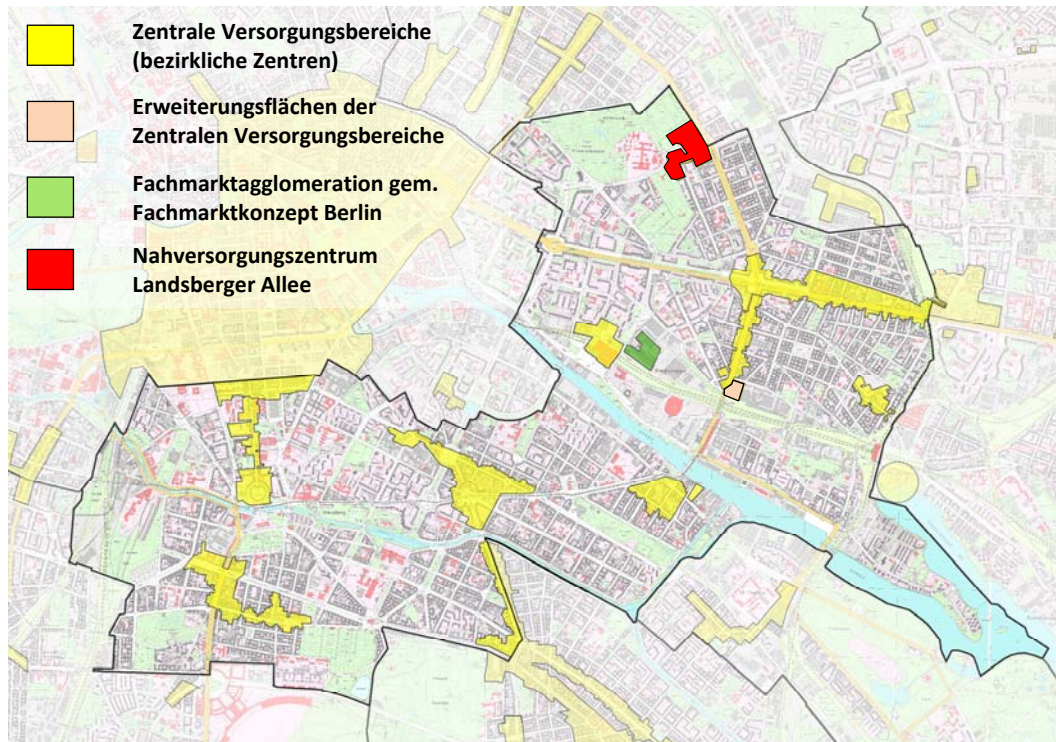


Abb.51: Lage des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee



Abb. 52 und 53: Ladenzeile an der Landsberger Allee, Quartiersplatz Petersburger Straße/Landsberger Allee

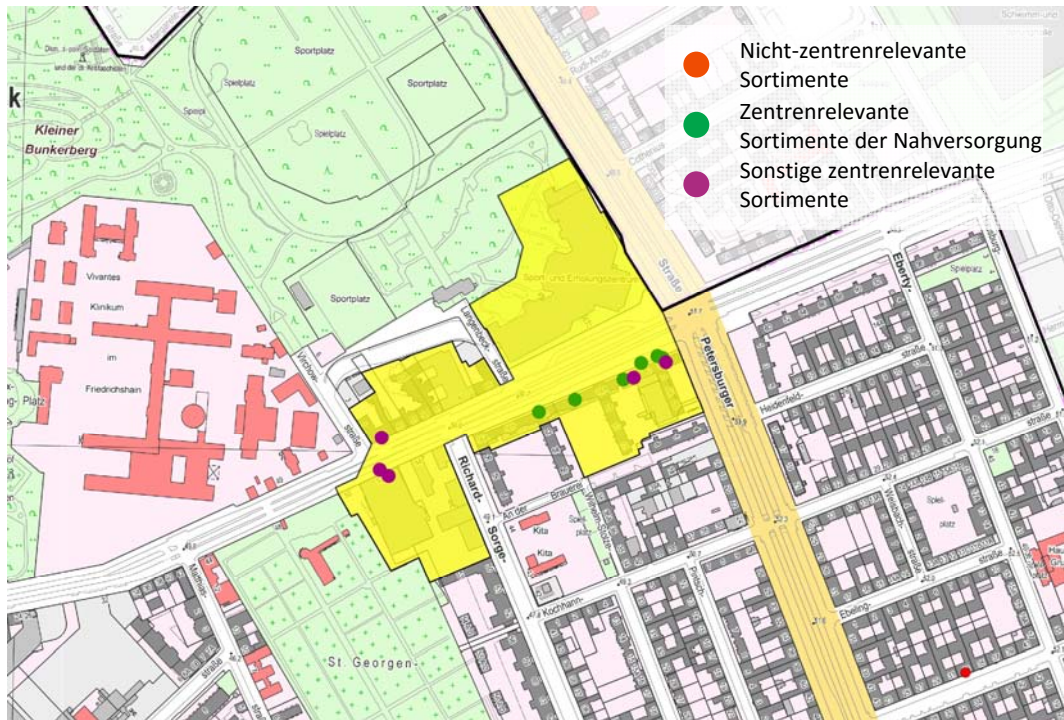


Abb. 54: Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Landsberger Allee

Tab. 44: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee
Öffentliche Einrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Vorhanden, Vivantes Klinikum im Friedrichshain im Umfeld
Kulturelles Angebot	Kaum vorhanden	UCI-Kino
Dienstleistungsangebot	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	Sparkasse Wenige Dienstleistungsbetriebe Kein Poststandort
Gastronomieangebot	Ergänzendes Angebot	Vorhanden
Branchenmix - Einzelhandel	Rein nahversorgungsorientiert; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60-90 %; Anteil Bekleidung < 20 %	Nahrungs- u. Genussmittel 71% Bekleidung, Schuhe/Lederwaren 2 %

	Qualitätskriterien für Nahversorgungszentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee
Nahversorgung	Deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktionstragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Vorhanden, insgesamt jedoch kein ausreichendes Angebot
Einzelhandelsvertriebsformen	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Angebot fast ausschließlich durch 2 LM-Märkte, kaum kleinteiliger Facheinzelhandel
Angebotsqualität	Deutlich nahversorgungsorientiert, Sortimentenlücken	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;	Städtebauliche Mängel, Landsberger Allee als Barriere
Straßennetz	Gut erreichbar über Wohnsammelstraßen	Lage an Hauptverkehrsachse, hohe Emissionsbelastung
Öffentliche Verkehrsmittel	z.T. nur mit Bus erreichbar; evtl. U- oder S- oder Straßenbahnanschluss	Sehr gute Anbindung
Orientierungswert für die Flächenausstattung	< ca. 5.000 m ² VKF	Ca. 2.000 m ² Weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung

Öffentliche Einrichtungen

Im Umfeld

Hausburg-Grundschule
Oberstufenzentrum Farbtechnik u. Raumgestaltung
Vivantes Klinikum im Friedrichshain
Ärztehaus Landsberger Allee 44

Kulturelles Angebot

Im Umfeld

Galerie im ehem. Brauereistandort

Freizeit und Gastronomieangebot

Sehr großes Freizeitangebot durch UCI-Kino mit Bowlinganlage und Sportangebote im SEZ (z.Z. nur Ballsport)
Nur sehr wenige Gastronomieangebote im Nahversorgungszentrum oder im Umfeld

Dienstleistungsangebot

Sparkasse, Friseur, Nagelstudio, sonstiges einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot sehr gering

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	1.604 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	380 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	1 m ²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	1.414 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	43 m ²
Sonstige	528 m ²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Nahversorgungsangebot wird fast ausschließlich von 2 Lebensmittelmärkten (Netto, Kaiser's) bereitgestellt.
- Sehr wenige kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe

EZH ab 400 m² VKF

Kaiser's	ca. 1.000 m ²
Netto	ca. 600 m ²

Angebotsqualität

Filialisten (Kaiser's, Netto) mit branchenüblichem Standardangebot, im übrigen niedrigpreisige Angebotsqualität

Straßennetz

Lage an Hauptverkehrsachsen Landsberger Allee und Petersburger/ Danziger Straße (Innenstadtring)

Öffentliche Verkehrsmittel

S- Bahnhof Landsberger Allee im Umfeld

Straßenbahnlinien

M5, M6, M8, M10

Keine Buslinien

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 102.000 m ²
Verkaufsfläche insgesamt:	1.985 m ²

Einordnung in das Zentrengefüge

Der Einzelhandels- und Freizeitstandort an der Landsberger Allee ist im StEP Zentren 3 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Er erfüllt die wesentlichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum, wenngleich einzelne Angebote zum Teil stark verbesserungswürdig sind. Das Nahversorgungszentrum sichert vorwiegend die Versorgung der umliegenden Wohngebiete in den Planungsräumen Barnimkiez, Friedenstraße, Richard-Sorge-Viertel und Habsburgviertel im Ortsteil Friedrichshain sowie Conrad-Blenkle-Straße im Ortsteil Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow).

Das Nahversorgungszentrum Landsberger Allee erstreckt sich auf die Bebauung entlang der Landsberger Allee zwischen Virchowstraße und Danziger/Petersburger Straße sowie auf die Flächen des ehemaligen SEZ.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im Nahversorgungszentrum ist sehr heterogen. Prägend sind die großflächigen Baukörper des Sport und Erholungszentrums (SEZ), des Kinokomplexes (UCI-Kinowelt) und der sieben- bis achtgeschossigen Zeilenbebauung südlich der Landsberger Allee.

Nur auf einigen Grundstücken im nordwestlichen Zentrumsbereich befinden sich noch gründerzeitliche Altbauten. In einer Baulücke in diesem Bereich wurde ein großflächiges Lagergebäude ("Self-Storage") errichtet.

Der Bereich östlich des Zentrums ist durch Großwohnungsbauten aus DDR-Zeit geprägt. Südlich und südöstlich des Zentrumsbereichs schließen sich gründerzeitlich geprägte Quartiere an.

Nutzungsstruktur

In den Quartieren südlich und östlich des Zentrumsbereichs dominiert die Wohnnutzung. Im Osten wird das Zentrum durch den großflächigen Standort des Klinikums im Friedrichshain und durch das Gelände des St-Georgen-Friedhofs begrenzt. Im Nordosten schließt sich der Volkspark Friedrichshain als wichtiges Naherholungsgebiet an.

Die größten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Zentrumsbereichs stellen das SEZ und der Komplex der UCI-Kinowelt dar. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich in der Erdgeschosszone der Wohngebäude an der Landsberger Allee.

Einen Sonderstandort stellt die denkmalgeschützte Anlage der ehemaligen Patzenhofer-Brauerei dar. Zwischenzeitlich kulturwirtschaftlich genutzt, steht sie derzeit (2016) augenschlich leer.

In Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum stellen das Velodrom und die Schwimm- und Sprunghalle an der Landsberger Allee Sport- und Freizeitangebote von gesamtstädtischer Bedeutung dar.

Erschließung

ÖPNV

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt ausschließlich durch die Straßenbahn mit den Linien M5, M6, M8 und M10, die die Anbindung an den Zentrumsbereich Mitte und in Richtung Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Der S-Bahnhof Landsberger Allee befindet sich im weiteren Umfeld des Gebietes.

MIV

Das Nahversorgungszentrum ist durch die Petersburger und Danziger Straße als Teil des Innenstadtrings und durch die Landsberger Allee als Verbindung zum Alexanderplatz und in Richtung Nordosten sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Ein größeres Stellplatzangebot innerhalb des Zentrumsbereichs befindet sich lediglich im Komplex des UCI-Kinos (Tiefgarage). Stellplätze im Straßenraum sind aufgrund der verkehrlichen Anforderungen der Landsberger Allee (Tramhalte,

Abbiegespuren im Knoten-bereich mit Petersburger-/ Danziger Straße) nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Anlieferung

Anlieferprobleme im Gebiet sind aufgrund des geringen Geschäftsbesatzes nicht zu beobachten. Der Standort des SEZ und die gewerblichen Nutzungen im Kinokomplex verfügen über Anliefermöglichkeiten auf den Grundstücken.

Fahrrad

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist aufgrund der vorhandenen Radverkehrsanlagen in der Landsberger Allee, Petersburger und Danziger Straße sehr gut.

Fußgängerverkehr

Die großzügigen Gehwegbereiche in der Landsberger Allee bieten günstige Voraussetzungen für den Fußgängerverkehr, die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch die Emissionen des starken KFZ- Verkehrs erheblich beeinträchtigt. Auch sind die Querungsmöglichkeiten der Landsberger Allee aufgrund der Straßenbreite mit bis zu sechs Fahrspuren und des Gleiskörpers der Straßenbahn stark eingeschränkt.

Erhöhtes Fußgängeraufkommen ist im Bereich der Tramhalte am Knoten Landsberger Allee/ Petersburger Straße durch die Umsteigebeziehungen zwischen den Tramlinien des Innenstadtrings (Richtung Warschauer Straße/Prenzlauer Berg) und den Tramlinien in Ost-/Westrichtung (Marzahn/Alexanderplatz) zu beobachten.

Bewertung

Öffentliche Einrichtungen sind im unmittelbaren Versorgungsbereich nicht vorhanden. Das Dienstleistungsangebot ist sehr gering. Neben einer Bankfiliale und einigen Betrieben aus dem Bereich Friseur/Kosmetik/Nagelstudio fehlen nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote. Auch das Gastronomieangebot ist mit nur drei Betrieben innerhalb des Zentrumsbereichs äußerst gering.

Die Nahversorgungsfunktion des Gebietes wird fast ausschließlich durch die Standorte der Filialisten Kaiser's und Netto erfüllt, rund 77 % der gesamten Verkaufsfläche im Gebiet entfallen auf diese beiden Betriebe.

Die Verkaufsflächenausstattung im Planungsraum Richard-Sorge-Viertel liegt mit 0,38 m² VKF je Einwohner am unteren Rand des für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Berliner Wohngebieten angemessenen Bereichs (0,35 m² bis 0,45 m² VKF). Bei einer Kaufkraftbindung von nur rd. 40 % ist davon auszugehen, dass eine Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Angebots tragfähig wäre.

Insgesamt erfüllt der Zentrumsbereich trotz der annähernd den Orientierungswerten im Umfeld entsprechenden Verkaufsflächenausstattung u.a. wegen des weitgehenden Fehlens nahversorgungsrelevanter Dienstleistungsangebote (z.B. Banken, Post, Ärzte) die Nahversorgungsfunktion nur unzureichend.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Patzenhofer Brauerei wurde die Entwicklung eines kulturwirtschaftlichen Standortes inzwischen aufgegeben (Club/ Disco, Gastronomie, Künstlerateliers, Galerie). Aktuell ist geplant, die in hohem Maße modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige denkmalgeschützte Gebäudesubstanz zu erhalten und als gemischten Standort mit Wohnen, Gewerbe und kulturellen Nutzungen zu entwickeln. Im SEZ ist der überwiegende Teil der Flächen derzeit ungenutzt; die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen betreibt zurzeit ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück. Beide Objekte stellen die Entwicklungspotentiale des Zentrums dar.

Durch die Nähe des Volksparks Friedrichshain und die großen Nutzflächen des SEZ und der UCI-Kinowelt ist das Zentrum eher als Freizeitstandort geprägt. Das Nahversorgungsangebot erscheint gegenüber diesen Nutzungen nur akzessorisch. Hierin liegt jedoch gleichzeitig ein Potential für die Einzelhandelsentwicklung (Ergänzung freizeitbezogener Einzelhandelsangebote, z.B. Sportartikel, Bekleidung).

Die städtebauliche Situation ist unbefriedigend. Der breite Straßenraum ist durch mehrere Fahrspuren und eine Straßenbahnstrecke/-haltestelle mit Zäunen geprägt. Eine Querung dieser Hindernisse durch Fußgänger ist nur an den Straßenecken Landsberger Allee/Richard-Sorge-Straße und Landsberger Allee/Petersburger Straße sowie an einem weiteren Zugang zur

Straßenbahnhaltestelle möglich. Die Bürgersteige wirken aufgrund ihrer Lage unattraktiv (verschattete Südseite, unter- bzw. nicht genutzte Nordseite).

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Erweiterungsmöglichkeiten des Nahversorgungsangebotes bestehen im Gebäudebestand auf zurzeit ungenutzten/leerstehenden Flächen des SEZ. Dies setzt eine konzeptionelle bzw. planerische Neuorientierung des Sportstandortes und die Ansiedlungswilligkeit von Einzelhandels-Unternehmen voraus.

Eine bauliche Erweiterung ist auch auf dem Standort der ehemaligen Patzenhofer-Brauerei (Landsberger Allee 54) denkbar, die jedoch durch die Denkmaleigenschaft des Gebäudebestandes eingeschränkt ist.

Handlungsempfehlungen

Da die weitere Nutzung (wie auch die Besitzverhältnisse) des SEZ derzeit unklar sind, ist die zukünftige Entwicklung schwer abzuschätzen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen strebt für das Gebiet eine gemischte Nutzung bestehend aus Gemeinbedarfsflächen (Schule), Wohnen und einem Mischgebiet an. Im Erdgeschoss sollen weiterhin Sport- und Freizeitangebote sowie außerdem Einzelhandel untergebracht werden.

Damit besteht das Potenzial, das Nahversorgungszentrum mit weiteren Angeboten zu ergänzen und so zu stabilisieren.

Für den Standort der ehemaligen Patzenhofer-Brauerei erscheint die Erarbeitung eines Umnutzungskonzepts erforderlich. Unter dem Aspekt der wechselseitigen Ergänzung der beiden Nachbargrundstücke wurde offenbar ein Übergang zum Eingangsbereich des Ki-nos hin geöffnet. Erforderlich sind auf dem Brauereigrundstück jedoch erhebliche Investitionen in die Sanierung der Gebäudesubstanz.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den SEZ-Standort (z.B. Standort als "Tor zum Volkspark": Öffnung zum Volkspark, Ergänzung durch Einzelhandelsnutzungen, Außengastronomie) zur Unterstützung des laufenden Bebauungsplanverfahrens

- Entwicklung des Brauereigrundstücks
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Landsberger Allee vom Standort Kino/Brauereigelände zum SEZ und qualitative Aufwertung der Gehwegbereiche