

4.2.6 Ortsteilzentrum Ostbahnhof (StEP Zentren 3: „Stadtteilzentrum“)

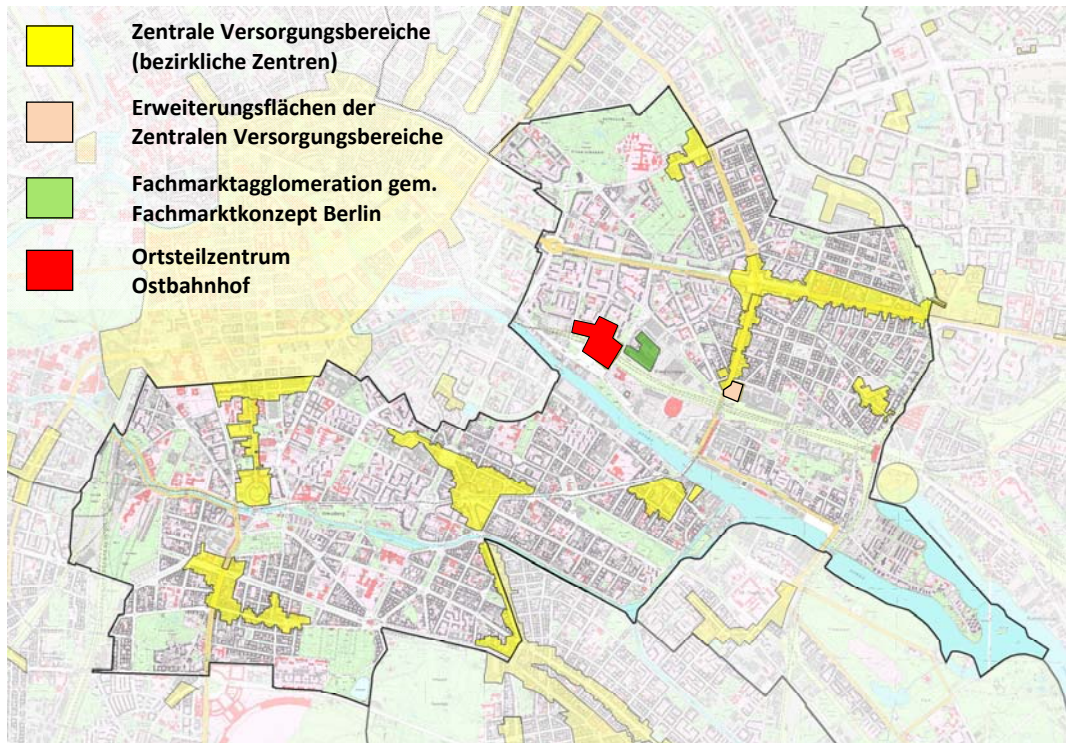


Abb.31: Lage des Ortsteilzentrums Ostbahnhof



Abb. 32 und 33: Einzelhandel im Ostbahnhof, Marktstände und Imbisse in der Erich-Steinfurth-Straße

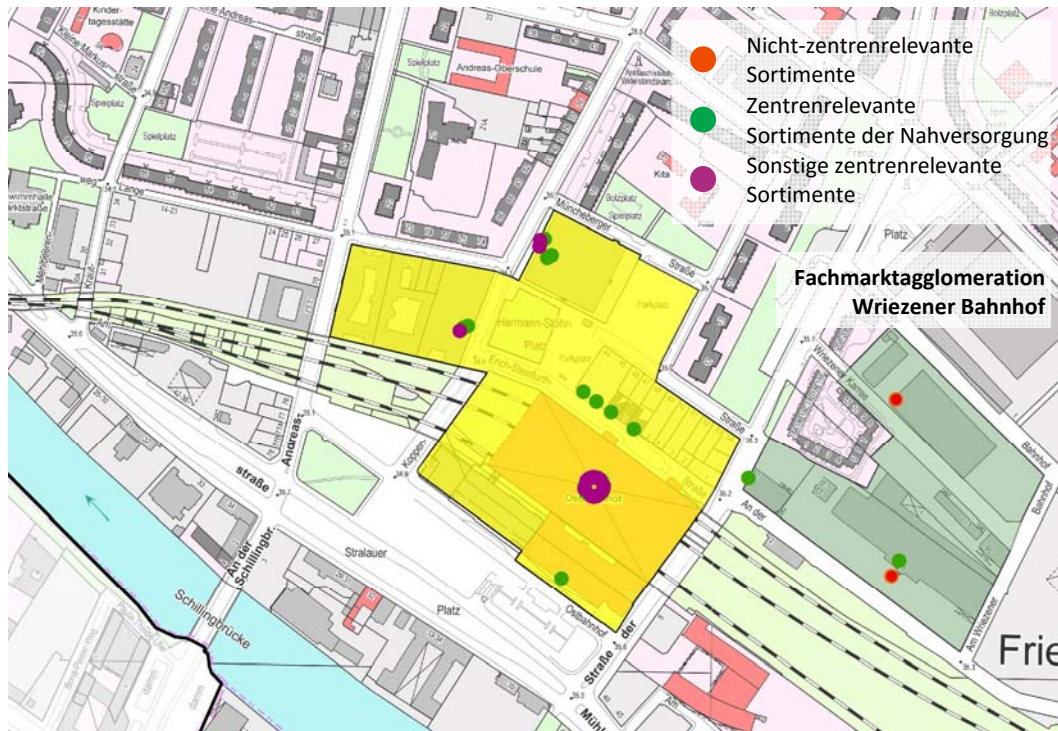


Abb. 34: Einzelhandel im Ortsteilzentrum Ostbahnhof

Tab. 39: Einhaltung der Qualitätskriterien des StEP Zentren 3

	Qualitätskriterien für Ortsteilzentren (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Ortsteilzentrums Ostbahnhof
Öffentliche Einrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Schulen und Kitas im Umfeld
Kulturelles Angebot	Kaum vorhanden	Kulturangebote im Umfeld
Dienstleistungsangebot	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern	Bankfilialen, Post. Gesundheitsdienstleistungen unzureichend
Gastronomieangebot	Restaurant, ergänzendes Angebot	Fast ausschließlich Imbissangebote

	Qualitätskriterien für Zentrumsbereichskerne (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Ortsteilzentrums Ostbahnhof
Branchenmix - Einzelhandel	Überwiegend Nahversorgung; Anteil Nahrungs- und Genussmittel 30-60 %; Anteil Bekleidung < 30 %	Nahrungs- u. Genussmittel 16 % Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren 46 % Branchenmix entspricht eher der Typik eines Hauptzentrums (Warenhaus Galeria Kaufhof, umfangreicher Bahnhofs-Einzelhandel). Nahversorgungsfunktion ist durch hohes Flächenangebot gewährleistet
Nahversorgung	Eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation: große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	Erfüllt, Defizite im kleinteiligen Handel und bei höherwertigen Sortimenten
Einzelhandels- vertriebsformen	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Vorhanden
Angebotsqualität	Überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau, geringe Sortimentstiefe, Sortimentslücken	Überwiegend mittleres Preisniveau, niedrigpreisige Angebote gewährleistet durch Discounter
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;	Angebot ist geprägt durch Galeria Kaufhof und Bahnhofspassage. Eine Geschäftsstraße im klassischen Sinne ist nicht vorhanden. Deutliche Gestaltungs- defizite im öffentlichen Raum
Straßennetz	z.T. Lage abseits übergeordneter Hauptverkehrsachsen; an Erschließungsachsen der Wohngebiete	Hauptverkehrsachsen in Randlage zum Zentrumsbereich

	Qualitätskriterien für Zentrumsbereichskerne (gem. StEP Zentren 3)	Bewertung des Ortsteilzentrums Ostbahnhof
Öffentliche Verkehrsmittel	z.T. alternativ Anschluss an S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn oder Buslinien	Ausgezeichnete Anbindung
Orientierungswert für die Flächenausstattung	< ca. ab 5.000-10.000 m ² VKF	Ca. 19.200 m ²

Öffentliche Einrichtungen

Im Umfeld

Bernhard-Rose-Schule
Blumen-Grundschule
Andreas-Oberschule
Ellen-Key-Oberschule

Kulturelles Angebot

Im Umfeld

Veranstaltungsorte und Clubs:
Postbahnhof am Ostbahnhof, Yaam, Radialsystem, Berghain
(Mercedes-Benz-)Arena

Freizeit und Gastronomieangebot

East-Side-Bowling (im Kaufhof-Gebäude)
Gastronomieangebot fast ausschließlich mit Imbisscharakter

Dienstleistungsangebot

Kleinteiliges Dienstleistungsangebot (Friseure, Reisebüros, Schneiderei, Reinigung, Bankfilialen)
Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen (Arztpraxen) unzureichend

Einzelhandel

Verkaufsfläche

nach Sortimentsgruppen (Zentrenrelevanz)

Nahversorgung	5.322 m ²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	13.814 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	24 m ²

nach Sortimenten

Nahrungs- u. Genussmittel	3.148 m ²
Bekleidung, Schuhe/ Lederw.	8.744 m ²
Sonstige	7.268 m ²

Einzelhandelsvertriebsformen

Vertriebsformen

- Kaufhof-Warenhaus und Ostbahnhof mit Charakter eines Shopping-Centers als dominierende Einzelhandelsstandorte

EZH ab 400 m² VKF

Warenhaus	
Galeria Kaufhof	ca. 13.700 m ²
Rewe	ca. 1.300 m ²

Lidl	ca. 800 m ²
Netto	ca. 700 m ²
KiK	ca. 600 m ²
Deichmann	ca. 500 m ²

Angebotsqualität

Überwiegend mittlere Angebotsqualität.

Angebote niedriger Preislagen durch Lebensmitteldiscounter, Bekleidungs- und Schuhfilialisten (KiK, Deichmann) und Marktangebote auf Bahnhofsvorplatz (Hermann-Stöhr-Platz).

Straßennetz

Randlage zu Hauptverkehrsachsen.

Mühlenstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion (Mitte/ Treptow Köpenick).

Anbindung an Frankfurter Allee durch Straße der Pariser Kommune.

Öffentliche Verkehrsmittel

Ostbahnhof als Verkehrsknotenpunkt mit überregionaler Bedeutung

(ICE- Haltepunkt, Regionalbahn, S-Bahn, Endhaltepunkt mehrerer Buslinien).

Flächenausstattung

Fläche des zentralen Versorgungsbereichs	ca. 96.000 m ² ,
Verkaufsfläche insgesamt:	19.160 m ²

Einordnung in das Zentrengefüge

Im Zentrenkonzept des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 ist der Bereich Ostbahnhof als Stadtteilzentrum Ostbahnhof/Mühlenstraße ausgewiesen. Auch das 2012 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sah den Ostbahnhof vor allem aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung als Stadtteilzentrum vor. Aufgrund der bevorstehenden Schließung des Warenhausstandorts (Galeria Kaufhof) und des damit einhergehenden erheblichen Verlusts von Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll der Ostbahnhof nach Ansicht des Bezirks künftig nur noch als Ortsteilzentrum dienen.

Der Orientierungswert der Flächenausstattung eines Stadtteilzentrums liegt bei 10.000 bis 50.000 m² Verkaufsfläche, der Bestand am Ostbahnhof beläuft sich zurzeit noch auf ca. 19.000 m², nach Schließung des Warenhauses auf rd. 5.000 m². Die Einstufung als Ortsteilzentrum erlaubt weiterhin eine (dann jedoch eingeschränkte) Nutzung des Warenhaus-Standortes für Einzelhandel mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche, vorwiegend in der Erdgeschosszone. Angesichts der im Umfeld vorhandenen Wohnungsbaupotenziale (u.a. im Rahmen der Bebauungspläne V-44 und V-52 sowie durch Verdichtungspotenziale im Bestand) wäre eine Rückstufung allein auf den nach der Warenhaus-Schließung verbleibenden Bestand nicht ausreichend. Eine Rückstufung zum Ortsteilzentrum

erscheint hingegen angemessen, da die ursprünglich vorgesehene Bedeutung eines Stadtteilzentrums Ostbahnhof/Mühlenstraße nie erreicht wurde.

Diese noch im StEP Zentren 2020 vorgesehene sowie durch die Benennung als „Ostbahnhof/Mühlenstraße“ im StEP Zentren 3 angedeutete Verbindung der Standorte Ostbahnhof und (Mercedes-Benz-)Arena erscheint angesichts der jüngsten Entwicklungen im Bereich Mühlenstraße/Postbahnhof (Büro-, Hotel- und Wohnnutzung) nicht als realistisch. Außerdem ist die flächendeckende Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs entlang der Mühlenstraße aufgrund der Ausdehnung und der zu erwartenden Auswirkungen auf die benachbarten Zentren nicht mit der vorhandenen bezirklichen Zentrenstruktur vereinbar. Im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes wird daher der Standort der Arena als Sonderstandort betrachtet, der nicht Teil des Stadtteilzentrums Ostbahnhof ist. Für den Ostbahnhof wird angeregt, die vom Bezirk gewünschte Herabstufung zum Ortsteilzentrum im Rahmen der nächsten Überarbeitung des StEP Zentren umzusetzen.

Das Ortsteilzentrum Ostbahnhof besteht aus dem Bahnhofsgebäude selbst, den beiden Vorplätzen, dem Hermann-Stöhr-Platz und der diesen begrenzenden Bebauung sowie den unbebauten und zur Zeit teilweise als Parkplatz genutzten Flächen südlich der Münchberger und der Langen Straße.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Die Bebauung des Zentrumsbereichs wird durch große Solitärbauten geprägt (Warenhaus Galeria Kaufhof, Gleisanlagen, Halle und Empfangsgebäude des Ostbahnhofs, Geschäftshausbebauung Koppenstraße 93). Der nördlich und östlich des Zentrums gelegene Bereich ist durch Großwohnungsbau in Zeilenbauweise (bis zu 21 Geschosse) aus der DDR- Zeit charakterisiert. Im Osten schließen an das Zentrum neben einzelnen Großwohnungsbauten großflächige Gewerbebauten (Metro, Dämmisol) sowie die Fachmarkttagglomeration Wriezener Bahnhof (Hellweg, Möbel Boss, Netto) an.

Südlich der Bahnanlagen befinden sich die sehr heterogen bebauten bzw. noch unbebauten Flächen des Spreerraums (insbes. Standort der Arena).

Nutzungsstruktur

Innerhalb des Zentrums befinden sich neben den Nutz- und Funktionsflächen des Ostbahnhofs (mit umfassenden Einzelhandelsnutzungen im Hauptgebäude) ausschließlich gewerblich genutzte Flächen. Neben den Einzelhandelsnutzungen im Ostbahnhof und im Warenhaus Galeria Kaufhof (Schließung vorgesehen für 2017) befinden sich im Zentrumsbereich zwei größere Hotelstandorte (Intercity-Hotel im Ostbahnhof, Hotel Inside Premium am Hermann-Stöhr-Platz).

Die nördlich und östlich des Zentrums liegenden Quartiere sind durch fast ausschließliche Wohnnutzung mit eingelagerten Infrastrukturstandorten (Schulen und Kitas) charakterisiert.

Erschließung

ÖPNV

Der Ostbahnhof bildet einen zentralen Knotenpunkt des ÖPNV, dessen Bedeutung als ICE-Haltepunkt und Regionalbahnhof weit über die städtischen Verkehrsfunktionen hinausgeht. Zahlreiche Endhaltestellen von Buslinien gewährleisten auch die kleinräumige Erreichbarkeit des Zentrums.

MIV

Der Zentrumsbereich ist über die Straße der Pariser Kommune an Mühlenstraße und Frankfurter Allee und damit an das überörtliche Hauptstraßennetz angebunden. Ostbahnhof und Kaufhof verfügen über bewirtschaftete Stellplatzanlagen mit ausreichendem Stellplatzangebot (z.T. nicht ausgelastet). Die Erreichbarkeit des Zentrumsbereichs mit KFZ ist damit sehr gut.

Anlieferung

Die Anlieferung für die zentralen Einzelhandelsstandorte kann außerhalb des öffentlichen Straßenlandes bzw. in kaum befahrenen Nebenstraßen abgewickelt werden, so dass keine nennenswerte Lieferproblematik besteht. Für das Warenhaus besteht ein eigener Tunnel zur Anlieferung, der von der Straße der Pariser Kommune/dem Franz-Mehring-Platz aus befahren wird

Fahrrad

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist aufgrund geringer Verkehrsbelastung im Zentrumsbereich und in den Wohnstraßen im nördlichen und östlichen Umfeld sehr gut. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im Bereich des Warenhausstandortes kaum und im Bahnhofsumfeld nicht ausreichend vorhanden.

Fußgängerverkehr

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist durch die weitgehend verkehrsfreie Gestaltung des Zentrumsbereichs (Platzfläche zwischen Kaufhof-Standort und Ostbahnhof) gut.

Das Fußgängeraufkommen ist innerhalb des Ostbahnhofes durch Umsteigevorgänge bzw. der Funktion als Ziel-/ Abfahrtsbahnhof sehr hoch. Im Umfeld des Bahnhofs (Hermann-Stöhr-Platz) ist ein eher geringes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen.

Bewertung

Öffentliche Einrichtungen sind im unmittelbaren Versorgungsbereich nicht vorhanden.

Das nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebot ist mit mehreren Friseuren, Schuh- und Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei und Textilpflegeangeboten ausreichend. Mit Bankstandorten, Reisebüros und einer Postfiliale kommen weitere Angebote hinzu.

Die Gastronomie beschränkt sich fast ausschließlich auf Imbiss- und Caféangebote. Neben den Gastronomieangeboten an den beiden Hotelstandorten befindet sich im Zentrum lediglich ein Restaurant mit gehobenerem Angebot.

Das Einzelhandelsangebot wird maßgeblich durch das in Form eines Shopping-Centers im Ostbahnhof angesiedelte, in hohem Maße filialisierte Ladengewerbe, und das großflächige Warenangebot im Kaufhof-Warenhaus bestimmt. Hinzu kommen die Standorte mehrerer Lebensmittel- und eines Textil-Discounters, die das Warensortiment vor allem durch nahversorgungsrelevante Angebote ergänzen. Im Ostbahnhof befinden sich weitere kleinteilige

Einzelhandelsangebote mit Relevanz für die Nahversorgung (z.B. Bäckereien, Fleischerei, Blumenladen, Apotheke).

Warenangebot und Branchenmix im Zentrumsbereich entsprechen zurzeit noch der Funktion eines Stadtteilzentrums. Der Schwerpunkt des Warenangebotes liegt auf den Sortimenten Kleidung und Schuhe/Lederwaren (46 %), während der nahversorgungsrelevante Anteil nur bei 16 % liegt. Die Lage im Stadtgebiet (erster aus dem östlichen Umland und den östlichen Stadtbezirken erreichbarer innerstädtischer Einkaufsstandort) und die große Bedeutung des Ostbahnhofs als Umsteigepunkt zwischen Fern- und Regionalverkehr sowie dem innerstädtischen S-Bahnverkehr (Zwischenstopp von Berufspendlern) ermöglichten bisher offenbar diese Angebotsstruktur. Mit Schließung des Warenhauses wird der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch erheblich abnehmen. Trotz dieses bevorstehenden Verkaufsflächenverlusts wird der Ostbahnhof seiner zukünftigen Funktion als Ortsteilzentrum gerecht werden können, wenn der bisherige Warenhausstandort auch weiterhin für den Einzelhandel genutzt wird.

Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

Wesentliches bauliches Entwicklungspotential im Zentrumsbereich stellen die Grundstücke Erich-Steinfurt-Straße 1 bis 10 dar, die derzeit bis auf drei Grundstücke mit Altbaubestand Branchencharakter haben und als Stellplatzfläche genutzt werden.

Bisher sind keine Pläne bekanntgeworden, welche Entwicklungsabsichten der Eigentümer für das Warenhausgebäude der Kaufhof-Filiale nach deren Schließung verfolgt. Aus Sicht der Zentrenentwicklung ist – angesichts der Herabstufung des Ostbahnhofs zum Ortsteilzentrum, der beabsichtigten Stärkung der benachbarten Zentren Frankfurter Allee (HZ) und Warschauer Straße (NVZ) sowie der bevorstehenden Entwicklung erheblicher Verkaufsflächen an der Arena – eine Wiederansiedlung weiterer nennenswerter Einzelhandelsangebote nur bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² wünschenswert. Der Bezirk sollte daher eigene Nutzungsvorstellungen für das Objekt entwickeln, die die Zentrenfunktion dennoch stärken könnten, etwa durch einen Ausbau der Freizeit- und Gastronomieangebote.

Handlungsempfehlungen

Eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Zentrumsbereich sollte nach Schließung des Warenhauses nur in reduziertem Umfang und in städtebaulich integrierten Bereichen erfolgen. Die Nahversorgungsfunktion wird durch das vorhandene Angebot im Wesentlichen gewährleistet. Eine deutliche Erweiterung des Warenangebotes insbesondere für sonstige zentrenrelevante Sortimente sollte sich auf die Funktion des Ortsteilzentrums beschränken und eine Konkurrenzsituation mit höherrangigen Zentren und damit eine Beeinträchtigung des Zentrengefüges verhindern.

Im Hinblick auf die Funktion als Ortsteilzentrum sollten unabhängig vom vorhandenen Einzelhandelsangebot fehlende kleinteilige nahversorgungsrelevante Einrichtungen (Nahrungs- und Genussmittel, Back-/Fleisch- und Wurstwaren) und Dienstleistungsangebote (Arztpraxen, gehobene Gastronomie) angesiedelt und die Außenraumqualitäten verbessert werden.

Im Einzelnen werden unter dieser Zielsetzung folgende Maßnahmen vorgeschlagen

- Konzeptentwicklung für den bisherigen Warenhaus-Standort mit Einzelhandel im Erdgeschoss
- Städtebauliche Konzeptentwicklung für die Parkplatzflächen neben dem Warenhaus, in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung am Warenhaus-Standort
- Qualifizierung des Hermann-Stöhr-Platzes als Aufenthaltsbereich (u.a. durch Sitzbänke)
- Erweiterung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradbügel)

Bei baulicher Entwicklung auf den Grundstücken Erich-Steinfurt-Straße 1-10

- Vorrangig Ansiedlung von Dienstleistungen und/ oder Wohnnutzung
- Ansiedlung qualitativ höherwertiger Gastronomie mit Angeboten an Außengastronomie im Bereich Hermann-Stöhr-Platz
- Angebotsverbesserung Gesundheit/ Arztpraxen (Ärztehaus)