



Geschäftsstraßenkonzept Residenzstraße

Berlin-Reinickendorf, 29. August 2018

Inhalt

1 Aufgabenstellung und Methodik

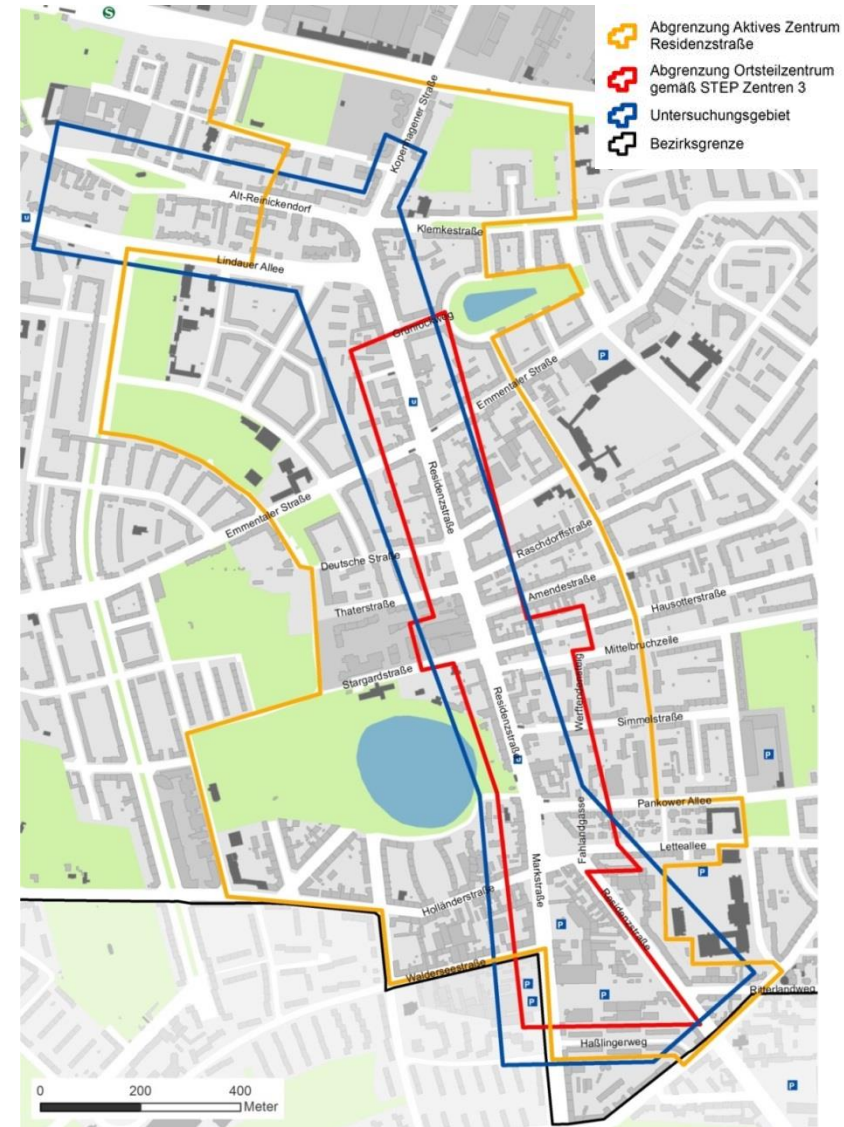
2 Bestandsanalyse

3 Leitbild, Ziele und Maßnahmen

1 Aufgabenstellung und Methodik

Anlass

- Aufnahme der Residenzstraße in das Förderprogramm „Aktive Zentren“
- Steigende Anforderungen der potenziellen Kunden und Besucher an Erlebniswert, Attraktivität und Angebot
- Konkurrenz durch nahegelegene Zentren
- Grundlagenuntersuchung für das Geschäftsstraßenmanagement



Aufgabenstellung

Erarbeitung eines Geschäftsstraßenkonzepts für die Residenzstraße und umliegende Straßen

- Standortanalyse, Standortbewertung aus Sicht von Kunden, Gewerbetreibenden und anderen Schlüsselpersonen, Leitbild, Handlungsnotwendigkeiten
- Schwerpunktaussagen zu Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Angebotsstruktur
- Ergänzende Aussagen zu klassischen städtebaulichen Maßnahmen



Methodik

Standortanalyse

- Ortsbegehung
- Einordnung der städtebaulichen Situation
- Nutzungskartierung
- Ermittlung der Stärken und Schwächen

Standortbewertung aus Sicht von Kunden und Einzelhändlern

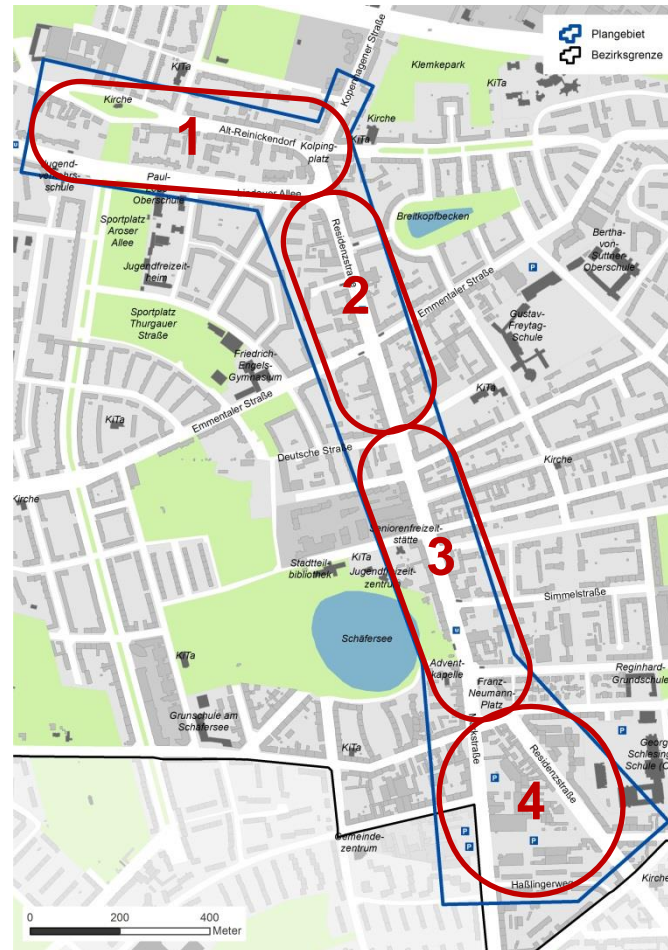
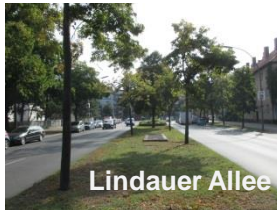
- Passantenbefragung
- Schriftliche Befragung der Erdgeschossnutzer
- Persönliche Gespräche mit den Erdgeschossnutzern und anderen Schlüsselpersonen

Standortbewertung und Entwicklung eines Gewerbestrukturkonzepts

- Handlungsempfehlungen für die private und öffentliche Hand

2 Bestandsanalyse

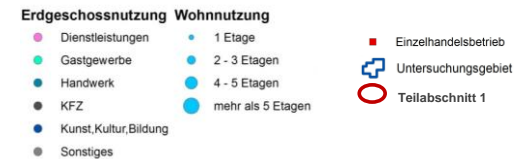
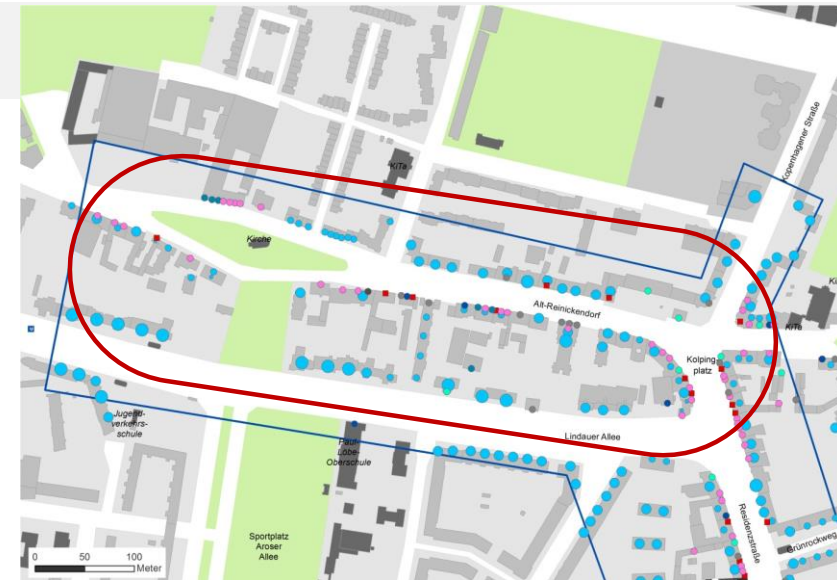
Ergebnisse der Bestandsanalyse



Ist-Situation

Abschnitt 1: Historischer Ortskern

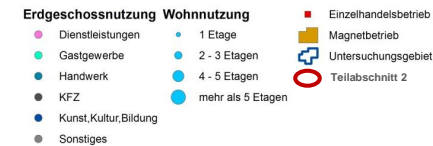
- attraktive Wohnlage
- ergänzend: nicht störende gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen
- Einzelhandel deutlich untergeordnet
- wenige, kleine, leerstehende Ladenlokale
- (< 200 m² Verkaufsfläche)
- Identifikationspunkt Kolpingplatz mit Gastronomie/Hotel
- Alleecharakter, hoher Grünanteil (Dorfaue)
- hohe Aufenthaltsqualität
- überwiegend gepflegte Gebäude
- Lindauer Allee: sechsspurig ausgebaute Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg sowie einem baumbestandenen Mittelstreifen, mehrgeschossige Wohnbebauung, Sport- und Bildungseinrichtungen (Schulen, ein Sportplatz sowie eine Jugendverkehrsschule) angrenzend



Ist-Situation

Abschnitt 2: Heterogene Hauptstraße

- keine typische Handelslage bzw. zusammenhängende Laufage
- Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion (Lebensmitteldiscounter)
- schwach ausgeprägte Nutzungsmischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)
- Nutzungsschwerpunkt Wohnen, in den Seitenstraßen mit weitgehend hoher Aufenthaltsqualität
- wenige, leerstehende Ladenlokale
- „farbloser“ Charakter, sehr geringe Aufenthaltsqualität
- Bezug zu Grünbereichen wie z.B. dem Breitkopf-
becken
- hoch belastete, vierspurige Bundesstraße B 96
- teilweise sehr sanierungsbedürftiger Gebäude-
zustand
- teilweise Verdichtungspotenziale durch Neubau
bzw. Aufstockung von Gebäuden zu Wohn-
zwecken/Büronutzung



Ist-Situation

Abschnitt 3: Einzelhandelskonzentration

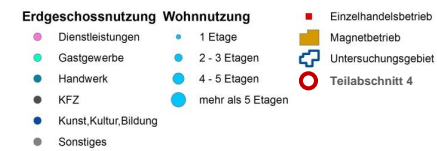
- schwache Gestaltung der Eingangsbereiche zur Handelslage (Eingang Nord: Ecke Deutsche Straße/Residenzstraße, Eingang Süd: Knotenpunkt Markstraße/Holländerstraße)
- breiter Straßenquerschnitt, dennoch knapp bemessener Raum für Kundinnen und Kunden
- geringe Aufenthaltsqualität in den Fußwegbereichen, teilweise Nutzungskonflikte mit Radverkehr
- gestalterische und funktionale Schwächen des Franz-Neumann-Platzes als Aufenthaltsbereich und Identifikationspunkt
- Nähe zum Schäfersee
- hohe Verkehrsbelastung, insbesondere im Kreuzungsbereich Residenzstraße/Holländerstraße, Zäsur zum Teilabschnitt 4
- ungeordnete Situation von Lieferverkehr und Parken
- teilweise sanierungsbedürftige Gebäude



Ist-Situation

Abschnitt 4: Nahversorgungsschwerpunkt

- verschiedene Magnetbetriebe (Edeka, Lidl) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- funktionale Gestaltung der Einzelhandelseinrichtungen
- Markstraße: autokundenorientierter Standort ohne nennenswerte Aufenthaltsqualität
- veränderter Straßenquerschnitt: Neben straßenbegleitenden Längsparkständen befinden sich Schrägparkstände auf dem Mittelstreifen.
- mindergenutzte Flächen
- Residenzstraße (Westseite): Mischung aus Wohnen und Gewerbe (keine Handelslage)
- angrenzender Franz-Neumann-Platz als Identifikationspunkt



Fazit der Bestandsanalyse

- Vier Abschnitte mit unterschiedlicher funktionaler Ausrichtung
- Teilabschnitte 1 und 2 geprägt durch Wohnnutzung, Dienstleitungen und Gastronomie
- Teilabschnitte 3 und 4 bilden das eigentliche Ortsteilzentrum (Geschäftsbereich)

- Merkmale des Ortsteilzentrum:
gute Erreichbarkeit, Bezug zu attraktiven Wohnlagen
Angebot mit einfachem Standard
Versorgungsfunktion wird weitgehend erfüllt
- Handlungsbedarf zur Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes und zur qualitativen Aufwertung (Gestaltung öffentlicher Raum, Gebäude)
- Gesundheitssektor nimmt besonderen Stellenwert ein.

3 Leitbild, Ziele und Maßnahmen

Ziele

- Geschäftszentrum stärken!
- Bestand entwickeln!
- Den öffentlichen Raum aufwerten – Aufenthaltsqualität schaffen!
- Grün und Erholung integrieren und vernetzen!
- Den Verkehr integrieren und kultivieren!
- Privates Engagement fördern!
- Kultur, Freizeit und „Multi-Kulti“ unterstützen!

Historischer Ortskern

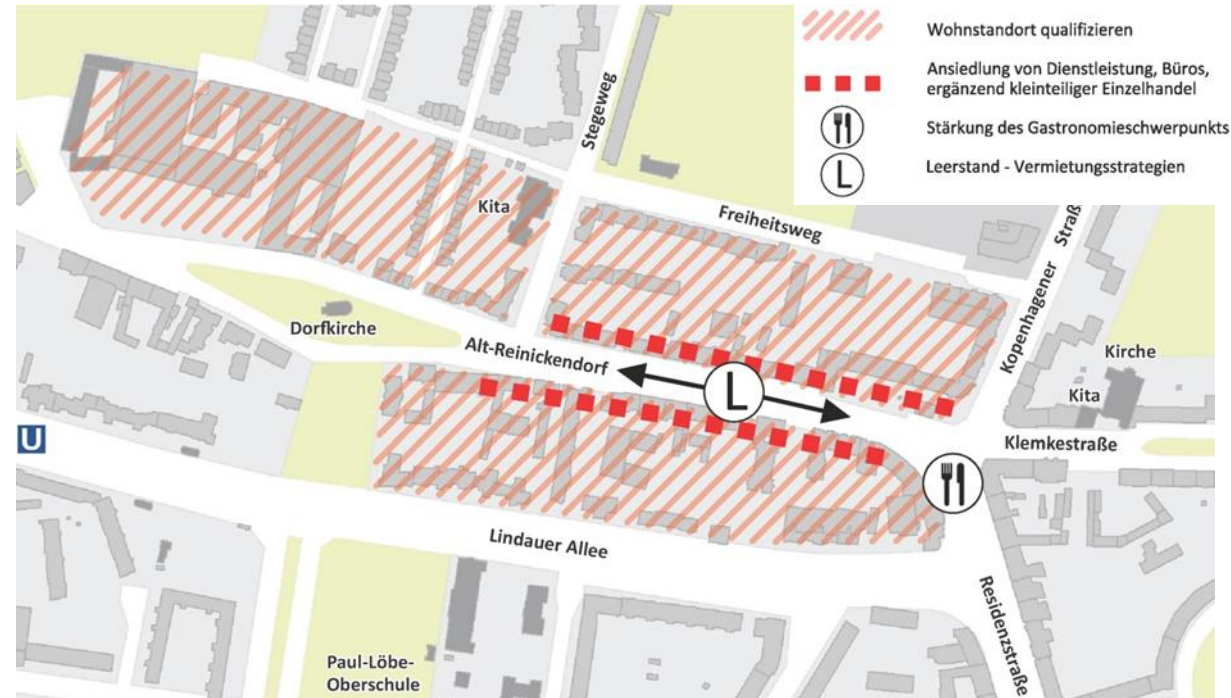
Leitbild

Gastronomie-, Hotel und Dienstleistungsangebot sichern und stärken.
Attraktive Wohnlage qualifizieren.
Aufenthaltsqualität stärken.
Einzelhandel nimmt untergeordnete, ergänzende Stellung ein.

Ansiedlungsziele

- Stärkung und Erhalt des Wohnstandortes mit Gastronomieschwerpunkt am Kolpingplatz
- Ergänzung gewerblicher Nutzung, vornehmlich wenig publikumsintensive Büros und Dienstleistungen wie z.B. Steuerbüros, Versicherungen, Architekten etc.
- Ergänzung kleinteiliger Einzelhandel wie z.B. Bäcker, Obstladen, Spezialitäten, Bücher, Angebote aus dem Kunsthandwerk, ruhiges Handwerk etc. vornehmlich unter Nutzung des Leerstandes
- Ladenleerstand zur Vermietung „in Szene setzen“, Zwischennutzungen zulassen

Historischer Ortskern



Öffentliche Maßnahmen

- städtebauliche Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wie z.B. Schaffung einer attraktiven Platzsituation
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Stärkung des Identifikationswertes

Heterogene Hauptstraße

Leitbild

Standort für wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.
Dienstleistungs- und Wohnnutzungen qualifizieren.


Ansiedlungsziele

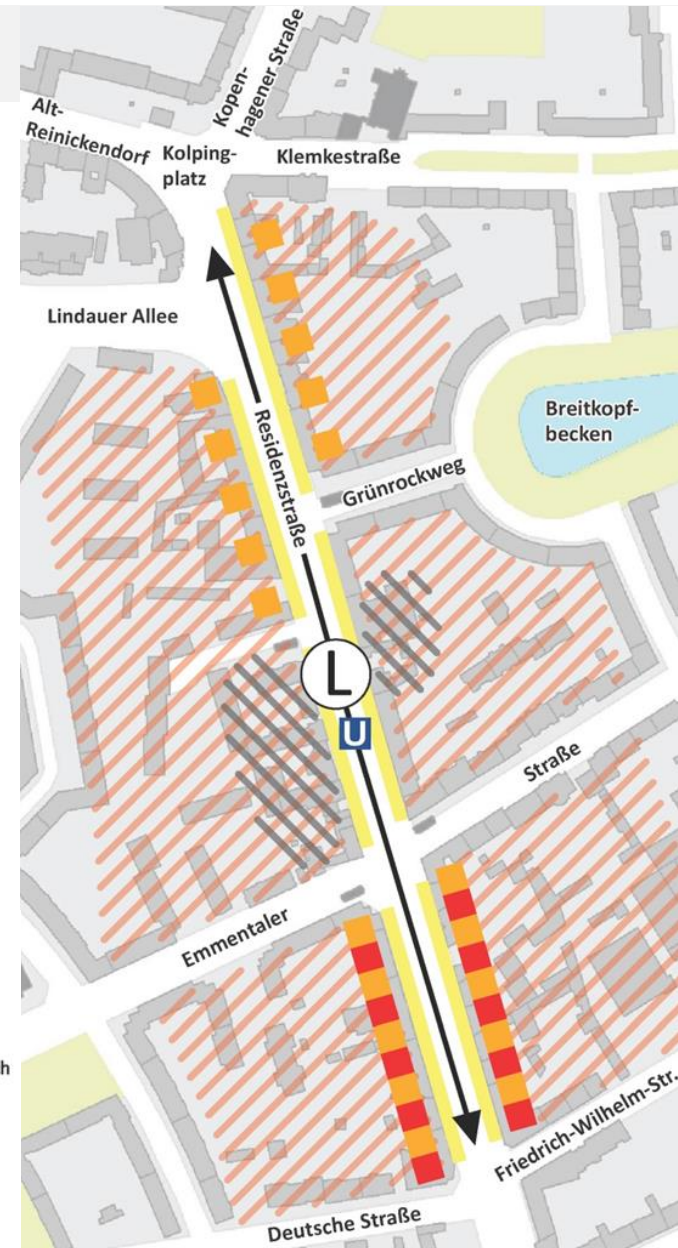
- Sicherung und Qualifizierung des Wohnstandortes
- Nutzung der Leerstände durch Büro und Dienstleistungen bzw. weniger publikumsintensive Nutzungen
- Sicherung des Nahversorgungsstandortes
- kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sind möglich, sollten aber auf eine wohnungsnaher Grundversorgung wie Lebensmittel ausgerichtet sein
- zusätzliche zentrenrelevante Einzelhandelsangebote sollten vorzugsweise in Teilabschnitt 3 bzw. 4 des Ortsteilzentrums gelenkt werden
- Schaffung von Barrierefreiheit im privaten Raum
- Nutzung von Verdichtungspotenzialen
- Ladenleerstand zur Vermietung ‚in Szene setzen‘, Zwischennutzungen zulassen

Heterogene Hauptstraße

Öffentliche Maßnahmen

- städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- naherholungsrelevante Potenziale nutzen wie z.B. Sichtbeziehungen Breitkopfbecken etc.
- Stärkung des Identifikationswertes

-  Wohnstandort qualifizieren
-  Bevorzugt Dienstleistung/ weniger publikumsintensive Nutzungen
-  Kleinteiliger Einzelhandel zur wohnungsnahen Grundversorgung möglich
-  Leerstand - Vermietungsstrategien
-  Unterstützung bei der Schaffung von Barrierefreiheit im privaten Raum
-  Nutzung von Verdichtungspotenzialen



Einzelhandelskonzentration und Nahversorgungsschwerpunkt

Leitbild

Teilbereiche in ihrer Funktion als Ortsteilzentrum sichern, stärken. Im Zusammenhang denken. Zentrenrelevante Nutzungen, wie groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bündeln und in einer attraktiven Vielfalt qualifizieren. Bei Umgestaltungen qualitative Anforderungen an die städtebauliche und funktionale Aufwertung der bestehenden Strukturen berücksichtigen.



Einzelhandelskonzentration und Nahversorgungsschwerpunkt

Ansiedlungsziele - Einzelhandelskonzentration

- Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftslage
- Sicherung und Stärkung des zentrentypischen Einzelhandels
- Sicherung und Stärkung des Betriebstypenmixes
- Schaffung attraktiver Ladenlokale mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen, Barrierefreiheit
- Ladenleerstand zur Vermietung „in Szene setzen“, Zwischennutzungen zulassen
- Schaufenster und Werbeanlagen attraktiv gestalten
- Multifunktionalität stärken; Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie unter Berücksichtigung der kulturellen Vielfalt sichern und stärken
- Profilierung des Ortsteilzentrums als Gesundheitsstandort (z. B. Nutzung von Potenzialen im Bereich Residenzstraße / Stargardtstraße)

Einzelhandelskonzentration und Nahversorgungsschwerpunkt

Ansiedlungsziele - Nahversorgungsschwerpunkt

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes, insbesondere durch Sicherung des Standortes für großflächige Lebensmittelanbieter
- Multifunktionalität stärken
- Verdichtungspotenziale nutzen und mindergenutzte Flächen entwickeln
- Neuordnung des Einzelhandelsstandortes Lidl zwischen Markstraße und Residenzstraße unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, Bebauungsplan im Verfahren
- Aufwertung im privaten Bereich, z.B. Fassadengestaltung
- Schaufenster und Werbeanlagen attraktiv gestalten
- Schaffung von Barrierefreiheit im privaten Raum

Einzelhandelskonzentration und Nahversorgungsschwerpunkt

Öffentliche Maßnahmen

- Franz-Neumann-Platz als Identifikationspunkt mit Aufenthaltswert qualifizieren
- Qualifikation des Zugangsbereichs zum Schäfersee
- Eingang zum Hauptgeschäftsbereich gestalten
- fließenden und ruhenden Verkehr ordnen
- Stärkung des Radverkehrs, Gestaltung der Gehwege
- Schaffung barrierefreier Übergänge über die Residenzstraße





Vielen Dank!

