

Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße

im Bezirk Neukölln von Berlin
(nur Teilbereich innerhalb des
Fördergebietes Aktives Zentrum)



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

April 2016

Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße

im Bezirk Neukölln von Berlin

(nur Teilbereich innerhalb des Fördergebietes Aktives Zentrum)

im Auftrag des Bezirksamts

Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Str. 83 12040 Berlin
Tel. 030 90239-2153 / Fax 030 90239 2418
E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de
WEB: www.berlin.de/neukoelln

Ansprechpartner:
Dirk Faulenbach

Bearbeitung:



Markt 5 D-44137 Dortmund
Tel. 0231 557858-0 / Fax 0231 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
Web: www.junker-kruse.de

Bearbeitung:
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse
Gabriele Sobotka

April 2016

Inhalt

1	Aufgabenstellung.....	5
2	Methodik	5
3	Wesentliche Ergebnisse (Überblick).....	7
4	Karten	8

1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Neukölln von Berlin (2015/2016) war eine besondere Erfassung der Nutzungseinheiten (gewerbliche und Wohn-Nutzungen) auf Grundstücken innerhalb des Aktiven Zentrums Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, Gebietsteil Karl-Marx-Straße durchzuführen. Die Ergebnisse der Erhebung werden im vorliegenden Kurzbericht kartographisch wie auch kurz textlich zusammengefasst dargestellt.

2 Methodik

Die Erfassung der Nutzungen fand im Januar 2015 statt. Erfasst wurden sämtliche Nutzungen, in allen Geschossen und Gebäudeteilen (soweit zugänglich) im definierten Untersuchungsraum.

Die Kriterien der Erfassung waren:

- Straße
- Hausnummer
- Name des Betriebes
- Lage im Gebäude (Vorderhaus, Hinterhaus, Seitenflügel)
- Geschoss
- Nutzung

Die jeweiligen Nutzungen wurden gemäß dem nachfolgenden Nutzungsschlüssel aufgenommen. Außerdem wurde die Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden erfasst. Zum Einzelhandelsbestand (insbesondere Verkaufsflächen, Sortimente) ist darüber hinaus die Kartierung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes heranzuziehen.

Tabelle 1: Nutzungsschlüssel (ohne Einzelhandel)

Kategorie (Kurzbezeichnung)	Erläuterung
Arzt	Allgemeinmediziner
	Facharzt
	Zahnarzt
	Heilpraktiker
	Physiotherapeut
	Krankenhaus
	sonst. Gesundheitsdienstleistungen (Krankengymnastik, mobile Pflege etc.)
	<i>keine Apotheken, da über Einzelhandel erfasst</i>
Bank	Bank, Sparkasse, Kreditinstitut
Bildung / Soziales	Bürgerhaus
	Bildungseinrichtungen (Schule, (Fach-)Hochschule, VHS)

Kategorie (Kurzbezeichnung)	Erläuterung
	Fahrschule
	Jugendheim
	Kiga/Kita
	Musikschule
	Nachhilfeschule
	Seniorenheim
	Wissenschaftliches Institut
<i>Büro</i>	Anwaltskanzlei
	Architekt
	Medien- oder Finanzdienstleistung
	Reisebüro
	Steuerberatung
	Versicherung
<i>Gastro</i>	Bistro
	Café
	Eisdiele
	Imbiss
	Kneipe
	Restaurant/Gaststätte
<i>Gewerbe</i>	gewerbliche Nutzung (KfZ-Werkstatt, Autohaus, Produktionsstätte etc.)
<i>Handwerk</i>	Änderungsschneiderei
	Bestattungsinstitut
	Copy-Shop
	Fotograf/Fotostudio
	Friseurbetrieb
	Reinigung
	Schlüsseldienst, Schuster
	Tintenstation
<i>Hotel</i>	Hotel, Jugendherberge, Pension
<i>Körper</i>	Fußpflege/Nagelstudio, Massagestudio
	Sonnenstudio
	Sport-/Fitnessstudio
<i>Kultur</i>	Bibliothek
	Galerie / Ausstellung
	Kulturinitiativen
	Museum, Theater
	Ticket-Shop
<i>Öffentlich & Kirche</i>	Kirche, Moschee, Synagoge, Gemeindehaus
	Öffentliche Einrichtungen mit Publikumsverkehr (Ämter, Verwaltungen, Polizei)
	Schwimmbad
	Sporthalle
<i>Post</i>	Post, Postagentur
<i>Unterhaltung</i>	Disco
	Internetcafé / Call-Shop
	Kino

Kategorie (Kurzbezeichnung)	Erläuterung
	Nacht-Bar
	Bordell
	Videothek
	Spielhalle
	Wettbüro

Die Nutzungssystematik weist eine Kompatibilität mit der Erfassungssystematik des Citymanagements Karl-Marx-Straße auf. Eine entsprechende Zuordnung wurde in der Grundlagendatei vorgenommen.

3 Wesentliche Ergebnisse (Überblick)

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt erfasst:

- 245 Einzelhandelsbetriebe
- 389 Dienstleistungsbetriebe (entsprechend der Kategorien Bank, Bildung / Soziales, Büro, Gastro, Handwerk, Hotel, Körper, Öffentlich & Kirche, Post, Unterhaltung, ohne Arzt)
- 107 Einrichtungen des Gesundheitssektors (entsprechend Kategorie Arzt)
- 7 kulturelle Einrichtungen
- 2 Gewerbebetriebe (entsprechend Kategorie Gewerbe)
- 5 sonstige Einrichtungen (sonstige Einrichtungen wie Parkhaus, Lagerhaus)
- 4.090 Wohneinheiten

Die Ergebnisse wurden kartographisch aufbereitet und mit folgenden Themenschwerpunkten dargestellt (vgl. dazu Karten im Kapitel 4):

- Erdgeschossnutzungen
- Nutzungssituation nach Baublöcken
- Nutzungssituation nach Baublöcken ohne Wohnnutzung
- Wohneinheiten pro Gebäude
- Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrennutzung

Insgesamt zeigt sich eine der Funktion des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm angemessene Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung-

gen und gastronomischen Betrieben. Hervorzuheben ist dabei der direkte Bezug zu Wohnnutzungen.

Während im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes großformatige Baukörper mit gewerblichen Nutzungen dominieren, zeigen sich im südlichen Teilbereich kleinteilige Nutzungen, die bezogen auf die erhobenen Nutzungseinheiten vor allem auch durch Wohnnutzungen geprägt sind.

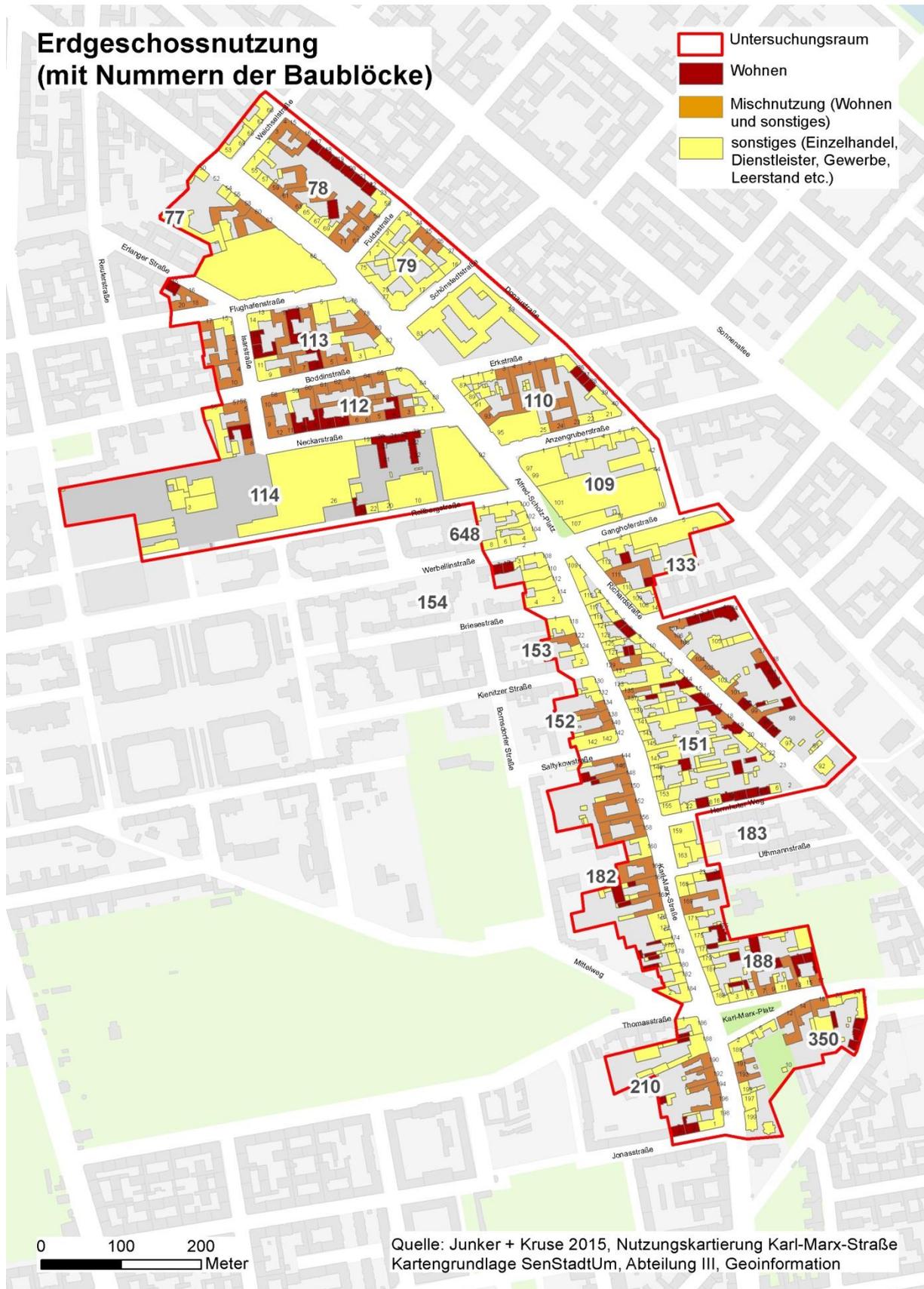
Die größten Einzelhandelseinrichtungen in der Hauptlage des Geschäftsbereiches bzw. des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sind das Einkaufszentrum Neukölln Arcaden sowie das Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 92. Sie sind wichtige Magnetbetriebe bzw. Frequenzerzeuger innerhalb der Hauptlage (Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Saltykowstraße), diese stellt auch künftig den Kristallisationspunkt der Einzelhandelsentwicklung im Hauptzentrum dar.

Die kulturellen Einrichtungen (u.a. Neuköllner Oper, Amateurbühne Vineta, Museum für Puppentheater, Theater Heimathafen Neukölln) treten im Hinblick auf die Anzahl der Nutzungseinheiten in den Hintergrund, stellen aber dennoch einen wesentlichen funktionalen Baustein innerhalb des Untersuchungsraumes dar.

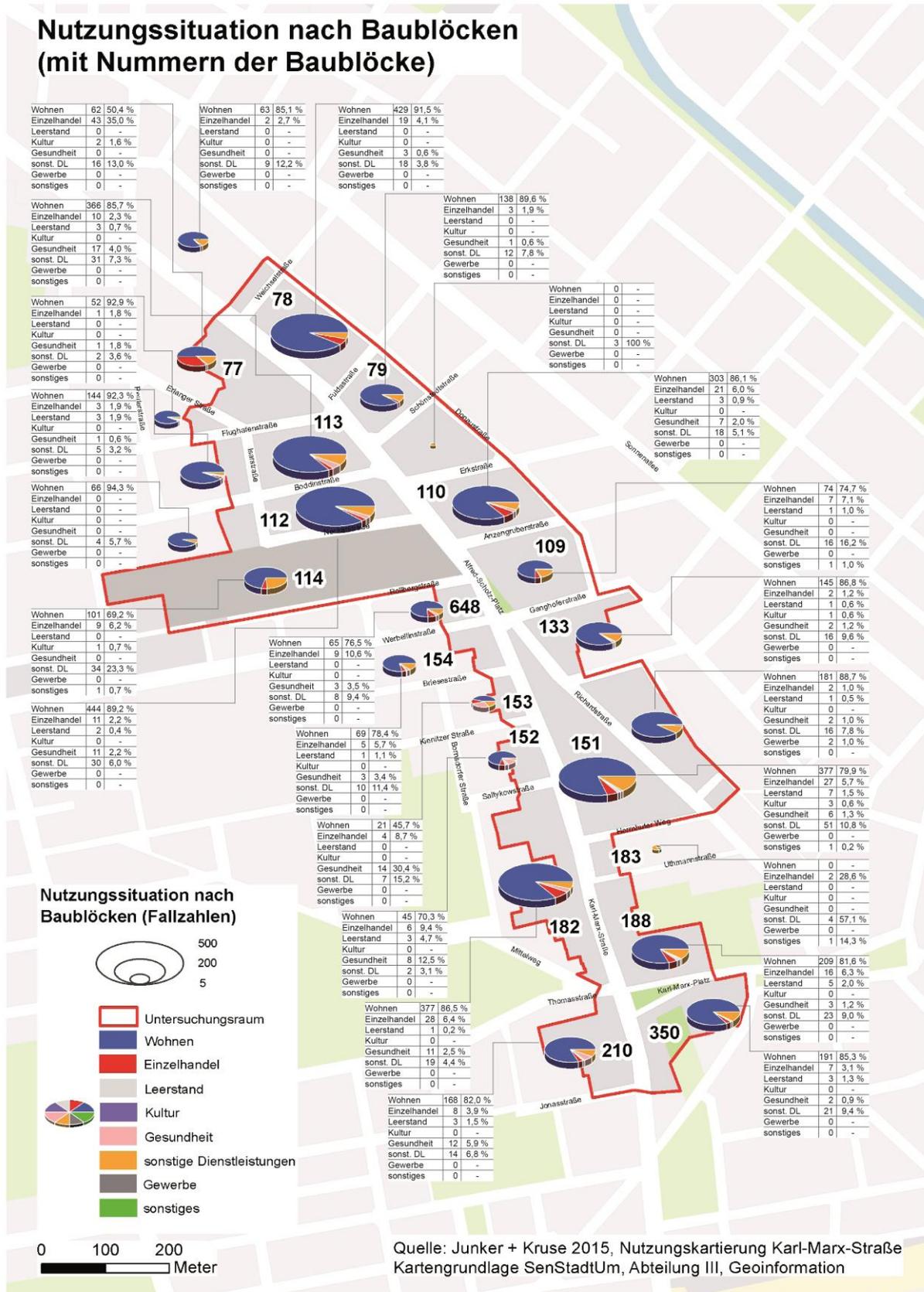
4 Karten

- Karte 1: Erdgeschossnutzungen (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)
- Karte 2: Nutzungssituation nach Baublöcken (mit Nummern der Baublöcke)
- Karte 3: Nutzungssituation nach Baublöcken ohne Wohnnutzung (mit Nummern der Baublöcke)
- Karte 4: Wohneinheiten pro Gebäude (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)
- Karte 5: Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrennutzung (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)

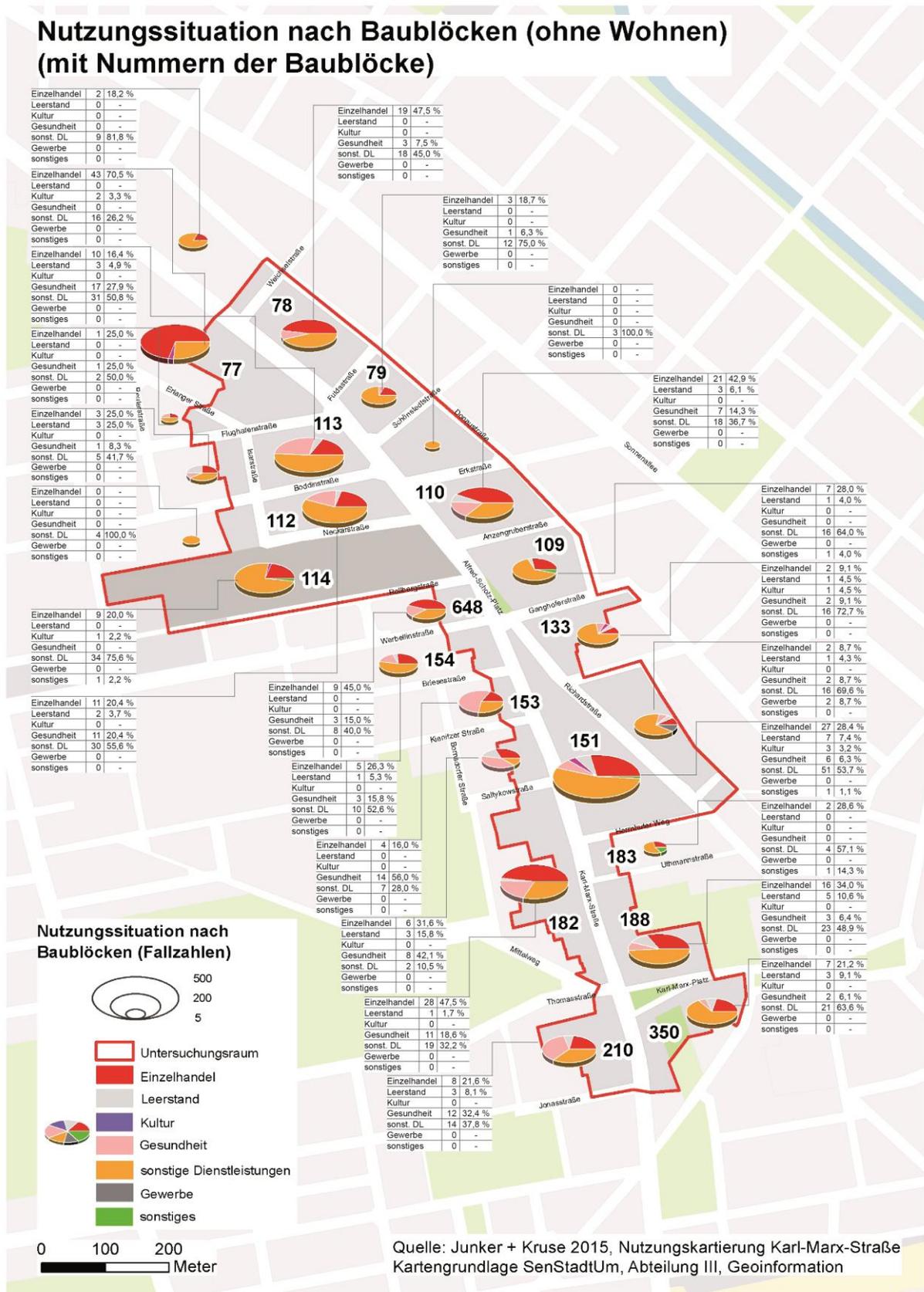
Karte 1: Erdgeschossnutzungen (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)



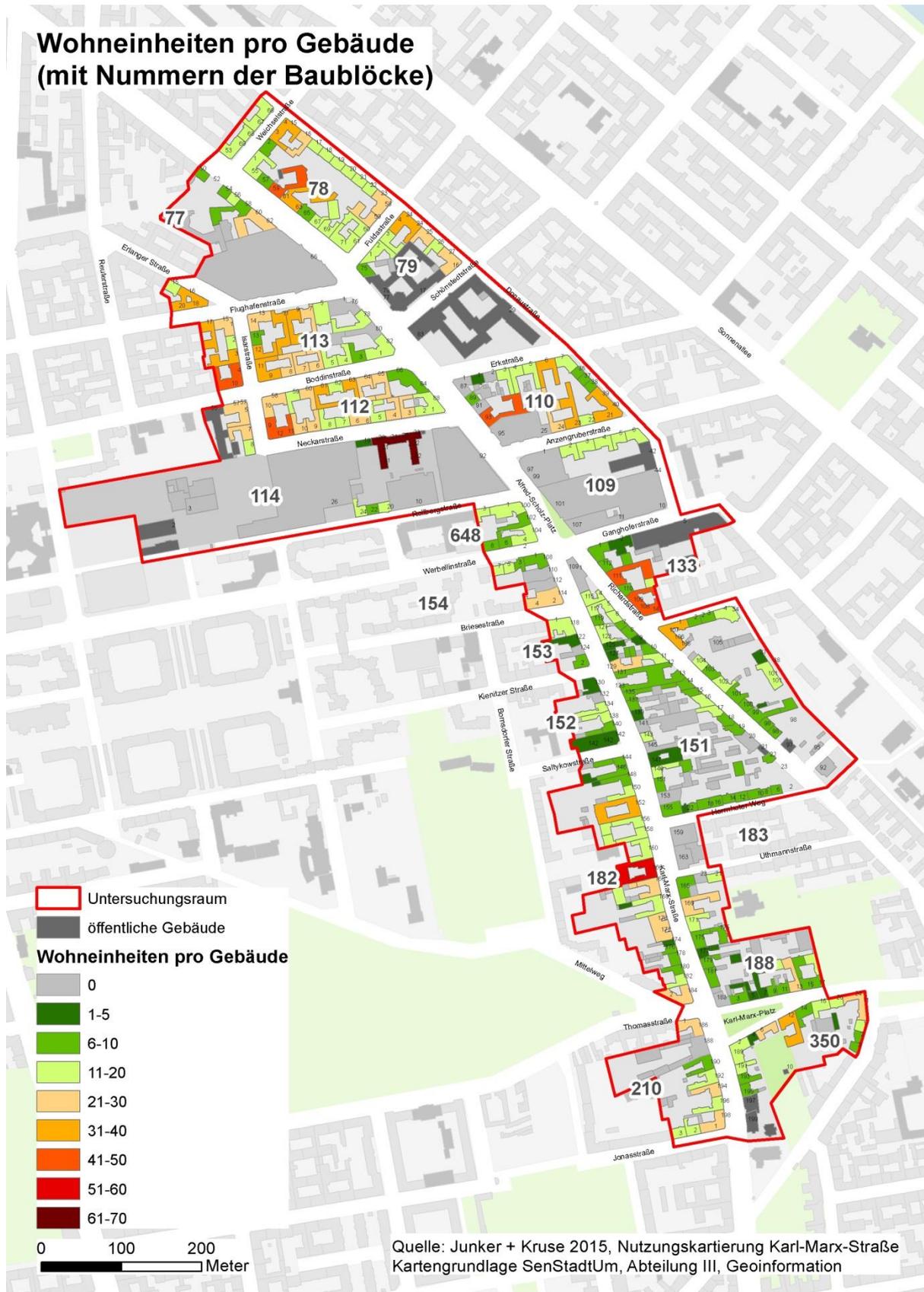
Karte 2: Nutzungssituation nach Baublöcken (mit Nummern der Baublöcke)



Karte 3: Nutzungssituation nach Baublöcken ohne Wohnnutzung (mit Nummern der Baublöcke)



Karte 4: Wohneinheiten pro Gebäude (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)



Karte 5: Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrenutzung (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)

