

---

**Anhang**

---

**Steckbrief 1: Fachmarktzentrum Alt-Mahlsdorf 23-26 'OBI / Roller'**



Lage	Nördlich B1 / B5, zwischen Neuenhagener Straße und Hönower Straße, im Westen und Norden angrenzend Wohnen (überwiegend EFH)
Fläche / Länge	Ca. 4,7 ha, rd. 450 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	'Autostandort', im Osten jedoch unmittelbar an Tram-Haltestelle gelegen, hier auch fußläufige Beziehung zum Zentrum
Nutzung / Potenziale	Großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen wie Burger King, Fitness-Studio, Copy Shop etc. Kein Flächenpotenzial
Einzelhandel	Baumarkt mit Gartencenter, Möbelmarkt, Textil-Outlet, insgesamt ca. 21.000 m <sup>2</sup> VK, Discounter (Netto) hat Standort verlassen, Flächen (ca. 750 m <sup>2</sup> VK) werden angeboten.
Zentrenrelevanz	Einzelhandel: Randsortimente von OBI und Roller sowie Textil-Outlet, ansonsten: Stadtteilbibliothek, 1 Anwaltskanzlei, Copy Shop, Sonnenstudio Östliche Teilfläche ist Teil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Fast Food (Burger King)
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Festgesetzter B-Plan XXIII-2b: SO (Einzelhandel) und kleine Fläche im Westen als MI (Fast Food)
Entwicklungsdruck	Nein Fläche ist vollständig entwickelt, Veränderungsdruck nur bei Verlust der Ankermieter
Planungsabsicht	Nicht bekannt

**Steckbrief 2: Ortsteilzentrum Süd, Gut Mahlsdorf**



Gutsgelände



Kleiner Park an B1 / B5

Lage	Nördlich B1 / B5, zwischen Hönow Street und An der Schule, Teil des ehem. Guts Mahlsdorf
Fläche / Länge	Ca. 3 ha, rd. 150 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Tram-Haltestelle an Hönow Street, fußläufige Beziehungen, zugleich auch 'Autostandort'
Nutzung / Potenziale	Gewerbliche Nutzung von ehem. Wirtschaftsgebäuden des Guts, einfachen Hallen und Freiflächen, überwiegend Kfz-affines Gewerbe sowie kleine öffentliche Parkanlage Derzeitige gewerbliche Nutzung steht insgesamt zur Disposition, Flächenpotenzial somit rd. 2 ha
Einzelhandel	Ein Antiquitätenhandel im Bestand (80 m <sup>2</sup> )
Zentrenrelevanz	s. Planung Fläche ist überwiegend Teil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Kfz-Gewerbe (steht zur Disposition)
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Festgesetzter B-Plan XXIII-3 (MI, WA, WB), XXIII-3-1VE: SO (Einzelhandel) im Verfahren
Entwicklungsdruck	Hoch Umfangreiche Neuentwicklungen geplant
Planungsabsicht	(1) Einzelhandel und Randnutzungen (Edeka-Center, Drogeriemarkt, Textil, insgesamt ca. 4.000 m <sup>2</sup> VK (vgl. S. 38 f)) (2) Ausbau der Straße An der Schule zur Entlastung der Hönow Street

**Steckbrief 3: Ortsteilzentrum Mitte, Hönower Straße 1 – 43 / 2 – 58**



Hönower Straße



Lage	Beiderseits der Hönower Straße zwischen OTZ Süd bzw. Fachmarktzentrum und Pestalozzistraße bzw. Wilhelmsmühlenweg
Fläche / Länge	Ca. 7,5 ha, Rd. 150 m Abstand zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Weitgehend ins Siedlungsgefüge eingebetteter Standort, mit ÖPNV-Angebot (Tram, Bus, im Norden auch S-Bhf), unzureichende Straßenquerschnitte
Nutzung / Potenziale	Hoher Wohnanteil, an der Hönower Straße kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Mehrere Brachflächen, Flächenpotenzial insgesamt rd. 0,6 ha an der Hönower Straße .
Einzelhandel	5 kleine Einzelhandelsgeschäfte (Blumen, Zoo-handlung, Antiquitäten; z.T. i.V.m. Handwerk), VK insges. rd. 270 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevanz	Gering: Einzelhandel (s.o.), Bankfiliale, Kirchengemeinde
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Nein
Eigentümer	Überwiegend privat
Planungsrecht	Im Osten festgesetzter B-Plan XXIII-4 (überw. WA), im Westen B-Plan XXIII-2e im Verfahren
Entwicklungsdruck	Auf Teilflächen
Planungsabsicht	(1) Wohnungsneubau auf Teilflächen des ehem. Guts (2) Entlastung der Hönower Straße, Verbesserung des Tram-Angebots

**Steckbrief 4: Ortsteilzentrum Nord, 'S-Bhf. Mahlsdorf'**



Hönowe Straße

Lage	Beiderseits der Hönowe Straße und dem Gleiskörper
Fläche Straßenfront zur B1 / B5	Ca. 10 ha Über 500 m Abstand zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Ins Siedlungsgefüge eingebetteter Standort mit gutem ÖPNV-Angebot (S-Bahn, Tram, Bus), unzureichende Straßenquerschnitte
Nutzung / Potenziale	Gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) Keine unbebaute Flächen entlang der Hönowe Straße
Einzelhandel	Schwerpunkt des Ortsteilzentrums mit ca. 30 Geschäften mit rd. 2.900m <sup>2</sup> VK
Zentrenrelevanz	Fast ausschließlich zentrenrelevante Sortimente, Arztpraxen, sonstige Dienstleistungen
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Kein Bezug zur B1 / B5, jedoch zum S-Bhf.
Eigentümer	Im Wesentlichen privat
Planungsrecht	B-Plan XXIII-2d und XXIII-3 festgesetzt (WA, WB), XXIII-2c, XXIII-33 und XXIII-3-2VE (SO) im Verfahren
Entwicklungsdruck	Begrenzt



**Steckbrief 5: Alt-Mahlsdorf 39 – 49, ‚TLG-Grundstück‘**



Kfz-Teile 24



Einrichtungen und Deko-Artikel

Lage	Nördlich B1 / B5, zwischen Landsberger Straße und An der Schule
Fläche / Länge	7,5 ha, 210 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner ‚Autostandort‘, Bushaltestelle auf Landsberger Straße
Nutzung / Potenziale	Dispenser gewerblicher Altstandort im Umbruch, rein gewerblich mit Schwerpunkt im Handel. Fläche verfügt noch über erhebliche Potenziale, rd. 2,3 ha liegen brach bzw. weisen nur eine geringe Nutzung auf. Weitere 1,2 ha werden für reine Lagerhallen und Freilager genutzt.
Einzelhandel	5 Einheiten (Lebensmittel-Discounter, Kfz-Teile, Möbelgeschäft), VK insges. 3.750 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevanz	Ca. 740 m <sup>2</sup> VK (‚Penny‘-Discounter)
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Spielhalle mit 1.000 m <sup>2</sup> BGF
Eigentümer	TLG
Planungsrecht	§ 34 in Verbindung mit B-Plan XXIII-4 (im Verfahren, ruhend)
Entwicklungsdruck	Hoch, Fläche wird erst seit wenigen Jahren entwickelt
Planungsabsicht	Sukzessive Entwicklung mit Schwerpunkt Einzelhandel, übergreifendes Entwicklungskonzept ist nicht bekannt

**Steckbrief 6: 'Holz Possling' / Schulstandort**



Holz-Possling an der Landsberger Straße



Lage	Nördlich B1 / B5 und nördlich TLG-Grundstück, zwischen Landsberger Straße und An der Schule
Fläche / Länge	7,5 ha, Standort liegt in der zweiten Reihe in einem Abstand von rd. 250 m zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner 'Autostandort' im Osten; westlicher Teil bietet bessere Möglichkeiten für eine Anbindung an das OTZ.
Nutzung / Potenziale	Östliche Teilfläche ist mit einem Baumarkt mittlerer Größe entwickelt (Bj. ca. 1995), westliche Teilfläche liegt brach (geplanter Schulstandort, 4.500 m <sup>2</sup> )
Einzelhandel	Ein Baumarkt mit 7.400 m <sup>2</sup> VK
Zentrenrelevanz	Übliche Randsortimente wie Elektroartikel / Beleuchtung, Arbeitskleidung etc.
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Imbiss-Stand (überwiegend für Kunden des Baumarkts)
Eigentümer	Privat und Land Berlin (geplanter Schulstandort)
Planungsrecht	§ 34 in Verbindung mit B-Plan XXIII-4 (im Verfahren)
Entwicklungsdruck	Unklar, Holz Possling möchte auf Grundstück des Landes Berlin erweitern.
Planungsabsicht	(1) Erweiterung des Baumarkts (2) Vorhalten des Grundstücks als potenzieller Schulstandort

**Steckbrief 7: B1 Business Park (ehem. 'GiP')**



Interne Erschließung



Einzelhandel im EG (B1 / B5)

Lage	Nördlich B1 / B5, zwischen Landsberger Straße und Stadtgrenze
Fläche / Länge	13,2 ha, inkl. einliegende Grundstücke Alt-Mahlsdorf 500 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner 'Autostandort', Bushaltestelle an Landsberger Straße
Nutzung / Potenziale	Entwickelter Gewerbepark, Bj. ca. 1995, gewerbliche Vermietung von Hallen- und Büroflächen, in geringem Umfang auch Einzelhandel, Potenziale nur durch Leerstand in Gebäuden
Einzelhandel	5 Einheiten (2 x Kamine / Kaminöfen; 2 x Möbel, 1 x Küchenstudio), VK insges. 3.800 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevanz	Nein
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Tankstelle, Fast Food (McDonalds) auf den nicht zum Gewerbepark zählenden Grundstücken
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Gewerbepark: Festgesetzter Bebauungsplan XXIII-VE 1, GE, Einzelhandel ausnahmsweise zulässig bis insgesamt 600 m <sup>2</sup> VK (z.Zt. überschritten) Alt-Mahlsdorf 59 u. 60: § 34 BauGB
Entwicklungsdruck	Aufgrund der Baulichkeiten, der introvertierten Lage, der wenigen Stellplätze und der Festsetzungen gering, ggf. interessant für Mischformen von Groß- und Einzelhandel (z.B. Handwerksbedarf)
Planungsabsicht	Nicht bekannt



**Steckbrief 8: Alt-Mahlsdorf 111-113, 'Alba'**



Aktuelles Bauprojekt



Gebrauchtwagenhandel

Lage	Südlich B1 / B5, zwischen 'Berliner Balkon' und Hultschiner Damm, im Süden angrenzend: Gutspark Mahlsdorf
Fläche / Länge	10,6 ha, rd. 450 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner 'Autostandort', im Osten Nähe zu Tram-Haltestelle
Nutzung / Potenziale	Größter gewerblicher Nutzer ist Alba mit einer modernen Sortieranlage und Betriebshof, ansonsten Tankstelle und Kfz-Gewerbe (in Bau) Ggf. Potenzial durch Umnutzung Gebrauchtwagenhandel (2.600 m²)
Einzelhandel	Nein (außer Tankstelle und Gebrauchtwagenhandel); Kfz-Hifi-Studio
Zentrenrelevanz	Nein
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Tankstelle, Kfz-Gewerbe, Handwerkerbedarf
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Überwiegend § 34 BauGB in Verbindung mit B-Plan XXIII-10 (im Verfahren)
Entwicklungsdruck	Gering
Planungsabsicht	Im Bau: 5 Gewerbeeinheiten auf 0,9 ha (3 x Kfz-Service, 2 x Handwerkerbedarf) Keine weiteren Planungen bekannt

**Steckbrief 9: Alt-Mahlsdorf 89 – 109, 'Alt-Mahlsdorf Süd'**



Alt-Mahlsdorf 101



Alt-Mahlsdorf 97

Lage	Südlich B1 / B5, zwischen Hultschiner Damm und Pilgramer Straße, im Süden angrenzend: mit Branchen durchsetzter Grünbereich, z.T. EFH
Fläche / Länge	Ca. 4,9 ha, rd. 430 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner 'Autostandort', Tram-Haltestelle an Hönower Straße, Bus-Haltestelle an Pilgramer Straße
Nutzung / Potenziale	Gemengelage aus überwiegend Gewerbe (Kfz-Gewerbe, Produktion), eingestreutem Wohnen und zwei ungenutzten Flächen (1,15 ha), ggf. weitere Potenziale durch Umnutzung (1,35 ha)
Einzelhandel	Motorrad- und Gebrauchtwagenhandel, Musikinstrumente / Tontechnik, Tankstelle, ansonsten Mischformen aus Handel und Service bzw. Produktion (ATU, Antennenanlagen, Wintergärten)
Zentrenrelevanz	Musikinstrumente
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Kfz-Service, Tankstelle, Bordell
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	§ 34 in Verbindung mit B-Plänen XXIII-9a / 9b (im Verfahren, 9a in Bearbeitung, 9b ruht) Größere Teilflächen sind planungsbefangen, da der B-Plan 9a einen Straßenneubau zur Entlastung von Hultschiner Damm / Hönower Straße vorsieht.
Entwicklungsdruck	Gering, relativ stabile Struktur
Planungsabsicht	(1) Straßenneubau (Entlastung Hönower Straße) (2) Planungsabsichten von privat nicht bekannt

**Steckbrief 10: Pilgramer Straße / Stadtgrenze, 'Porta'**



Geplantes Baugrundstück



Pilgramer Straße

Lage	Südlich B1 / B5, zwischen Pilgramer Straße und Stadtgrenze
Fläche / Länge	21 ha, rd. 500 m Straßenfront zur B1 / B5
Verkehrliche Anbindung	Reiner 'Autostandort'; Bushaltestelle an der Pilgramer Straße
Nutzung / Potenziale	Nur Teilflächen werden genutzt (Gewerbe: Holz- und Baustoffhandel im Süden, Kleingewerbe in altem Hallenkomplex), ansonsten Landwirtschaft und Brache
Einzelhandel	Nein
Zentrenrelevanz	Nein
Sonst. Nutzung mit Bezug zur Verkehrsgunst	Nein
Eigentümer	Teilfläche (rd. 11,5 ha) von Porta erworben Sonstige Eigentümer: kA
Planungsrecht	Außenbereich nach § 35, B-Plan XXIII-1 (seit ca. 1993 im Verfahren); FNP: überwiegend G-Fläche
Entwicklungsdruck	Hoch
Planungsabsicht	(1) Neubau von zwei Möbelhäusern auf ca. 12 ha (insgesamt ca. 40.000 m <sup>2</sup> VK) (2) Planungen für die übrigen Flächen sind nicht bekannt

---

**Exkurs: Gewerbegebiet in Hoppegarten**

---

Unmittelbar östlich der Landesgrenze schließt in der Gemeinde Hoppegarten das 'Gewerbegebiet an der B1 / B5' an, das hohe Potenziale an baureifen Flächen aufweist.



Lage und Größe	Zwischen der B1 und der Bahnstrecke unmittelbar östlich der Landesgrenze, Fläche insgesamt rd. 140 ha. Ca. 900 m Straßenfront zur B1 / B5, jedoch keine unmittelbare Anbindung der Grundstücke.
Nutzung / Potenziale	Überwiegend reines Gewerbe- und Industriegebiet mit Zonen unterschiedlicher Prägung. Im Südosten hoher Logistikanteil, im Nordwesten eher kleinteiliges Gewerbe und Großhandel, im Nordosten überwiegend Kfz-Gewerbe. Unmittelbar verfügbare freie, erschlossene Grundstücke ca. 30 ha, weitere Flächenreserven im Industrie- und Logistikpark Hoppegarten im Zentrum des Gebietes.
Einzelhandel und Nutzungen mit Bezug zur B 1	Hellweg Baumarkt an der B 1, daneben kein weiterer Einzelhandel, nur sehr wenig einzelhandelsähnliche Strukturen, ein einfaches Hotel (Etap). Ansonsten beziehen sich die Nutzungen z.T. auf die Verkehrsgunst (Logistik, Truck-Service).
Planungsrecht	Flächendeckend festgesetzte B-Pläne, GE-Festsetzung, stellenweise mit Ausschluss bestimmter Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes; Baurecht für Baumarkt wurde über Ausnahme erteilt.

Deutlich weiter östlich finden sich wieder erkennbar an die B1 / B5 angelagerte Einzelhandelsnutzungen wie Pflanzen-Kölle (Ortsteil Dahlwitz, ca. 2,5 km von Landesgrenze) sowie in weiterer Entfernung an der AS zur A 10 ein Baumarkt (Hornbach), ein Möbelmarkt (Kraft) und ein Discounter (Aldi, alle ca. 8,5 km von der Landesgrenze entfernt).

---

## Verzeichnisse

---

### Abbildungen

Abb. 1	Städtebauliches Schema	11
Abb. 2	Abgrenzung des Untersuchungsraums	12
Abb. 3	Gewerbliche Nutzungsstruktur	14
Abb. 4	Baualter	17
Abb. 5	Ausschnitt FNP Berlin, 2009	22
Abb. 6	Bebauungspläne im Vertiefungsbereich	26
Abb. 7	Planungsrechtliche Maßnahmen TLG-Grundstück / Option 1	34
Abb. 8	Planungsrechtliche Maßnahmen TLG-Grundstück / Option 2	36
Abb. 9	Planungsrechtliche Maßnahmen Alt-Mahlsdorf-Süd / Option 1	38
Abb. 10	Planungsrechtliche Maßnahmen Alt-Mahlsdorf-Süd / Option 2	40
Abb. 11	Planungsrechtliche Variante OTZ Süd / Gut Mahlsdorf / Option 1	42
Abb. 12	Planungsrechtliche Variante Pilgramer Str. / Süden, Option 1	45
Abb. 13	Planungsrechtliche Variante Pilgramer Str. / Süden, Option 2	46
Abb. 14	Planungsrechtliche Variante Pilgramer Str. / Osten, Option 1	47
Abb. 15	Straßenraum B1 / B5: Höhenentwicklung	57
Abb. 16	Straßenraum B1 / B5: Raumkanten	57

### Steckbriefe

Steckbrief 1:	Fachmarktzentrum Alt-Mahlsdorf 23-26 'OBI / Roller'	59
Steckbrief 2:	Ortsteilzentrum Süd, Gut Mahlsdorf	60
Steckbrief 3:	Ortsteilzentrum Mitte, Hönower Straße 1 – 43 / 2 – 58	61
Steckbrief 4:	Ortsteilzentrum Nord, 'S-Bhf. Mahlsdorf'	62
Steckbrief 5:	Alt-Mahlsdorf 39 – 49, 'TLG-Grundstück'	63
Steckbrief 6:	'Holz-Possling' / Schulstandort	64
Steckbrief 7:	B1 Business Park (ehem. 'GiP')	65
Steckbrief 8:	Alt-Mahlsdorf 111-113, 'Alba'	66
Steckbrief 9:	Alt-Mahlsdorf 89 – 109, 'Alt-Mahlsdorf Süd'	67
Steckbrief 10:	Pilgramer Straße / Stadtgrenze, 'Porta'	68
Exkurs:	Gewerbegebiet in Hoppegarten	69

### Hinweis zu den Bestandsdaten

Die Daten zum Gewerbebestand und zu den Potenzialen wurden von Baasner Stadtplaner im Rahmen des Gutachtens erhoben. Basis sind Begehungen sowie die Auswertung von Planunterlagen und Luftbildern. Die Angaben zum Einzelhandel wurden zudem mit Junker + Kruse, Dortmund abgestimmt. Datenstand ist Dezember 2012.