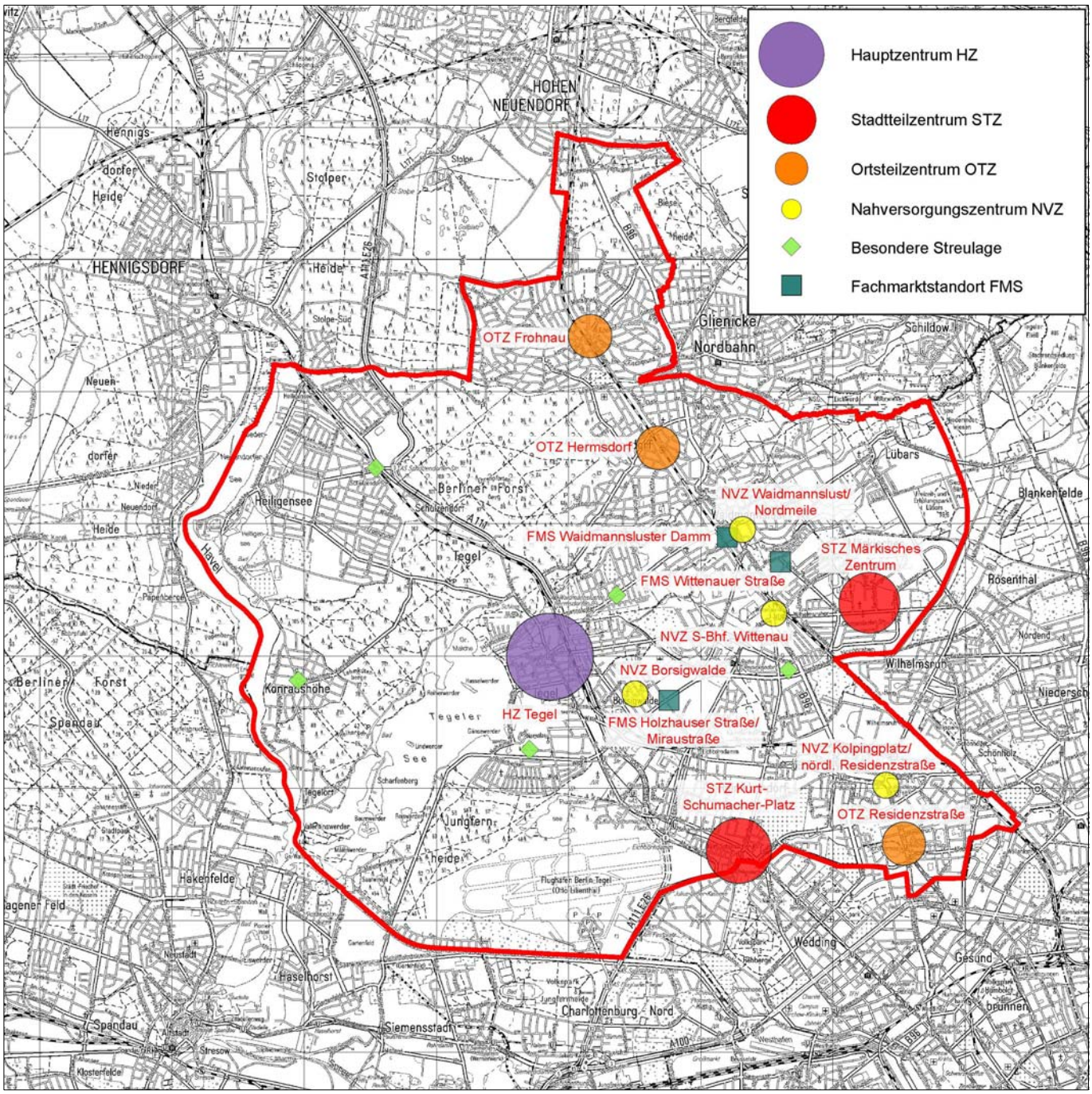
ANHANG – ZENTRENBESCHREIBUNGEN

Einstufung der Zentren im Überblick
Erläuterung der Zentrenbeschreibungen
Legende
1. Hauptzentrum Tegel
2. Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz
3. Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum
4. Ortsteilzentrum Frohnau
5. Ortsteilzentrum Hermsdorf
6. Ortsteilzentrum Residenzstraße
7. Nahversorgungszentrum Kolpingplatz/ nördl. Residenzstraße
8. Nahversorgungszentrum Waidmannslust/ Nordmeile
9. Nahversorgungszentrum S-Bhf. Wittenau
10. Nahversorgungszentrum Borsigwalde
11. Fachmarktstandort Holzhauser Straße/ Miraustraße
12. Fachmarktstandort Waidmannsluster Damm
13. Fachmarktstandort Wittenauer Straße

Einstufung der Zentren im Überblick



Erläuterung der Zentrenbeschreibungen

Argumentationshilfe bei zentrenrelevanten Planungen und Entscheidungen

Die folgenden Zentrenbeschreibungen fassen wesentliche Informationen aus der Bestandsaufnahme und -analyse sowie konzeptionelle Aussagen zur Einstufung und Abgrenzung der Zentren, zu ihren Entwicklungspotenzialen und zu möglichen Handlungszielen jeweils tabellarisch und in einer Zentrenkarte zusammen. Damit soll eine Grundlage für die weitere Entwicklung in diesen Zentren, aber auch für die planungsrechtliche Argumentation im Zusammenhang mit Instrumenten zur Abwehr nicht konzeptkonformer Entwicklungen bereitgestellt werden. Streulagen, auf die die planungsrechtlichen Instrumente nur sehr eingeschränkt anwendbar sind, werden in den Zentrenbeschreibungen nicht behandelt.

Erläuterung der Bestandsdarstellung

Die Inhalte der Karten und die Angaben zu den Verkaufsflächen sind der berlinweiten Einzelhandelserhebung (Bestandsdaten SenStadtUm Berlin 2015) entnommen (berichtigt im Oktober 2016 um zwischenzeitliche größere Veränderungen) und auf die in den Karten dargestellten Zentrenabgrenzungen bezogen. Sie sind nicht mit Bestandszahlen aus anderen Quellen vergleichbar, da die Zentren im vorliegenden Konzept verbindlich neu abgegrenzt werden.
Bei der Darstellung des Einzelhandelsbestandes in den Zentrenkarten wird zwischen Lebensmittel- und sonstiger Nahversorgung, übrigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (im Sinne der Anlage zu den Berliner „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorhaben“) unterschieden. Einzelhandelsbetriebe mit 300-800 m² Verkaufsfläche und über 800 m² Verkaufsfläche erhalten eine besondere Signatur. Andere zentrenbildende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und kulturelle Einrichtungen wurden in der berlinweiten Einzelhandelserhebung nicht erfasst. Auch diese ergänzenden Nutzungen sind für die Vitalität und Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren jedoch von großer Bedeutung und teilweise auch für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche relevant. Deshalb wurden auf Grundlage aktueller Begehungen wichtige ergänzende Nutzungen in die Zentrenbeschreibungen übernommen. Weiterhin sind Genehmigungen und verfestigte Potenziale für Einzelhandel sowie Leerstände in den Karten dargestellt. Diese Standorte sind in den angegebenen (gerundeten) Verkaufsflächenzahlen nicht enthalten. Die Bestandsdarstellung und die Darstellung von verfestigten Potenzialen in den Zentrenkarten haben lediglich erläuternden Charakter; sie sind nicht Gegenstand der Festlegungen des Zentrenkonzeptes.

Abgrenzung der Zentren

Die dargestellte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich eng am Bestand von zentrentypischen Nutzungen. Funktional dem Zentrum zuzuordnende Freiflächen und Stellplatzanlagen wurden i. d. R. in die Abgrenzung einbezogen, ebenso anders genutzte Lücken innerhalb eines Zentrums. Das bedeutet jedoch nicht „automatisch", dass dort bauliche Zentrumsnutzungen vertretbar sind; maßgeblich sind in jedem Fall auch der Entwicklungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in dem betreffenden Zentrum sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens.

Prüfflächen im unmittelbaren Umfeld der Zentren

Erweiterungsflächen wurden in die Zentrenabgrenzung nur dort einbezogen, wo bereits eine verfestigte Planungsabsicht besteht. Prüfflächen für mögliche Zentrumsergänzungen im Umfeld werden in der tabellarischen Zentrenbeschreibung kurz bewertet. Ihre Inanspruchnahme ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Zentrenkonzeptes und des jeweiligen Entwicklungsrahmens im Einzelfall zu prüfen.

Entwicklungsrahmen

Der endogene Entwicklungsrahmen für die Zentren leitet sich vornehmlich aus dem Anstieg des Nachfragepotenzials ab; er gibt an, in welchem Umfang dort ohne Berücksichtigung von Potenzialen aus Verdrängungswirkungen oder der Flächenverfügbarkeit vor Ort noch zusätzliche Verkaufsflächen für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente eingeordnet werden können. Dieser Entwicklungsrahmen wird teilweise bereits durch Genehmigungen und verfestigte Planungen in Anspruch genommen, deren Flächen im Falle ihrer Realisierung vom angegebenen Entwicklungsrahmen abzuziehen sind. Bei Überschreitung dieses Entwicklungsrahmens wird i.d.R. eine Einzelfallprüfung erforderlich, um Verdrängungseffekte auf andere Standorte einzuschätzen.

Legende

Einzelhandel, Bestand 2015

Sortiment

- zentrenrelevante Sortimente Nahversorgung
- sonstige zentrenrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente
- Leerstand

Einkaufszentrum

Verkaufsfläche (VKF)

- bis unter 300 m²
- 300 bis 800 m²
- über 800 m²

Sonstige zentrenrelevante Nutzungen

- Bank, Sparkasse, Post(bank)
- zentrenrelevante öffentliche Einrichtung
- zentrenrelevante öffentliche Einrichtung

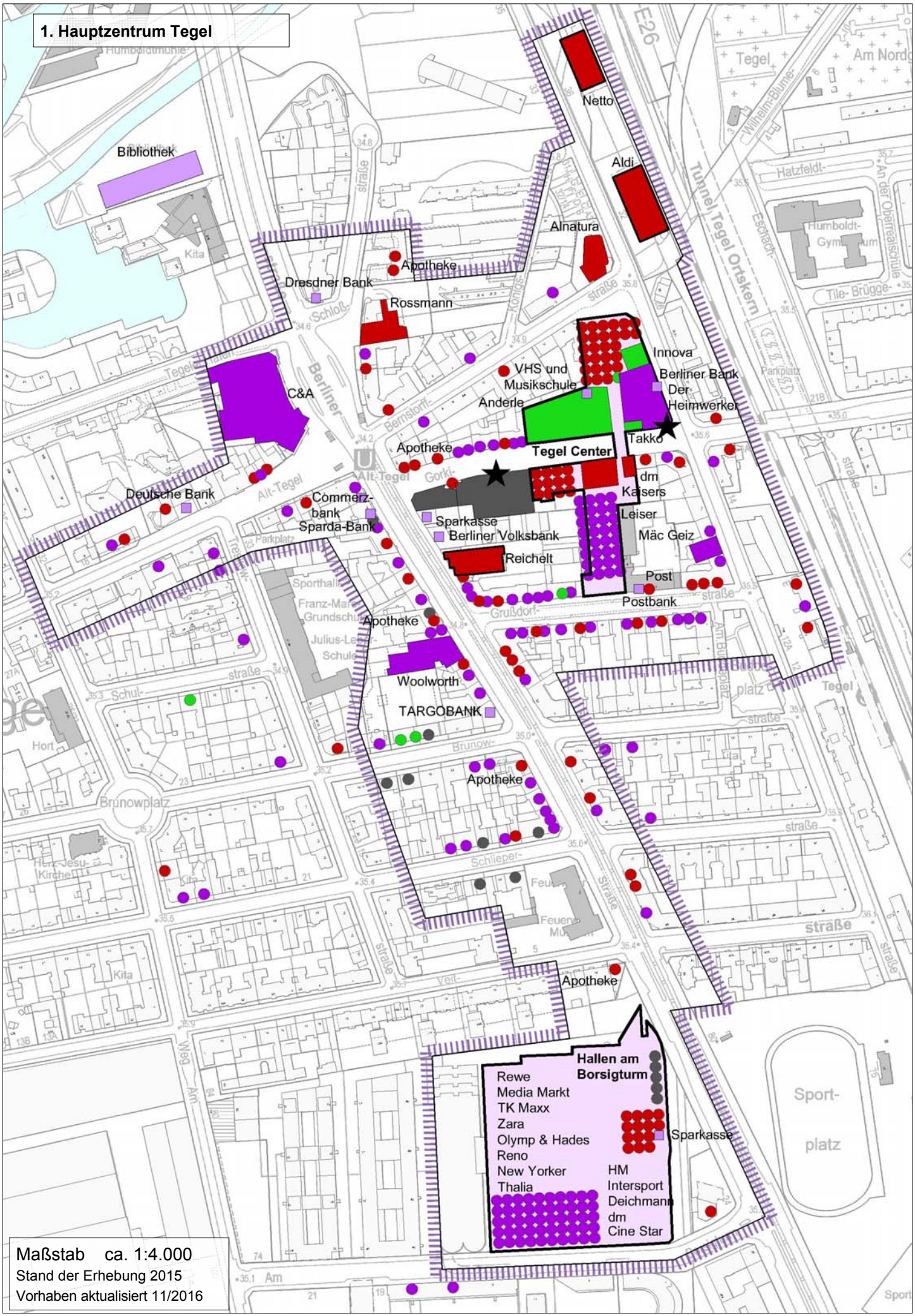
öffentliche Gebäude

Einzelhandelsvorhaben (> 300 m² VKF), Stand 2016

★ Genehmigung, Vorbescheid, in Realisierung

1. Hauptzentrum Tegel

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Hauptzentrum. FNP: M1, M2, EH-Konzentration
Lage und Einzugsbereich	Beiderseits der Berliner Straße zwischen „Hallen am Borsigturm“ und U-Bahnhof Tegel, mit Fortsetzungen in die Querstraßen, mit der Fußgängerzone Gorkistraße bis zum S-Bahnhof. Der Einzugsbereich als Hauptzentrum umfasst große Teile des Bezirks und greift auf das Umland über. Auch in der Nahversorgungsfunktion strahlt das Zentrum auf Wohngebiete außerhalb des engeren Ortskerns aus.
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Lang gestreckter Kernbereich zwischen dem nördlichen Zentrumskern mit Tegel-Center, C&A und ehem. Kaufhausstandort (Wiedereröffnung geplant) und den „Hallen am Borsigturm“ als modernem Shopping-Center. Vielfältige und attraktive ergänzende Angebote in den Nebenstraßen.
Abgrenzung des Zentrums	Gorkistraße, Berliner Straße und einmündende Nebenstraßen (u.a. Bernstorffstraße, Grußdorfstraße, Alt Tegel, Brunowstraße), soweit durch zentrumstypische Nutzungen geprägt; „Hallen am Borsigturm“ mit Parkhaus; Einbeziehung der Discounter an der Buddestraße.
Erreichbarkeit Fuß / Rad, Aufenthaltsqualität	Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad sowie Verbindung zwischen den Zentrumsteilen beeinträchtigt durch Verkehrsaufkommen und Barrierewirkung der Berliner Straße (49.600 Kfz/Tag), keine Radverkehrsanlagen, teilweise Gehwegengpässe durch Warenauslagen.
Erreichbarkeit ÖPNV	Hervorragende Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich: 2 U-Bahnstationen (U6), 1 S-Bahnhof (S25), Knotenpunkt von 5 Buslinien.
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage: Berliner Straße (4-streifige Hauptverkehrsstraße) stellt die Hauptverkehrsader für den Einzugsbereich dar; Zufahrt zur A 111 in unmittelbarer Nähe.
Stellplatzangebot	2 Parkhäuser („Tegel-Center“: 705, „Hallen am Borsigturm“: 1600 Stellplätze), weitere kostenpflichtige und kostenlose Parkplätze auf den Betriebsgrundstücken, außerdem Stellplätze im Straßenraum.
Zentrenschwerpunkt	Bipolares Zentrum: Gorkistraße („Tegel-Center“) und „Hallen am Borsigturm“.
Angebots-Spezialisierung	In den „Hallen am Borsigturm“ und – weniger ausgeprägt – im „Tegel-Center“ und in der Gorkistraße Filialen großer Ketten mit standardisiertem Angebot. In den übrigen Lagen auch spezialisierter und Nischeneinzelhandel, bis hin zu marginalen Betrieben in Randlagen.
Magnetbetriebe EH	„Tegel-Center“: Der Heimwerker, Innova, Kaiser's, Tchibo, dm u.a.; Markthalle. „Hallen am Borsigturm“: Zara, H&M, Intersport, New Yorker, Rewe, Mediamarkt u. a.; Berliner Straße: Woolworth, C&A, Reichelt, Leiser , Rossmann u.a.; Buddestraße: Netto, Aldi, Alnatura
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant: 12.220 m² Vkf. sonst. zentrenrelevant: 34.810 m² Vkf. nicht zentrenrelevant: 6.030 m² Vkf. insgesamt: 53.060 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	„Tegel-Center“: Vollversorger, Markthalle, Drogeriemarkt, Aptoheke, diverse Fachgeschäfte; „Hallen am Borsigturm“: Vollversorger, Drogeriemarkt, Bio-Markt, weitere Fachgeschäfte; Berliner Straße: Vollversorger, Drogeriemarkt, Apotheken und weitere Fachgeschäfte; Buddestraße: 2 Discounter, Bio-Markt und weitere Fachgeschäfte.
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Breites Angebot an Fachgeschäften aller Art, überwiegend durchschnittliches Angebotsniveau, in den Hallen am Borsigturm auch „gehobene Mitte“, in Randlagen auch niedriges Preissegment.
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Gesundheitszentrum; 6 Apotheken; Gesundheits-Dienstleistungen, Allgemein-/ Fachärzte, Wellness.
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	10 Geldinstitute, Post; umfangreiches gastronomisches und Dienstleistungsangebot.
Sonstige ergänzende Nutzungen	Volkshochschule, Musikschule, Museum, Kino; Fitness, Bowling, Feuerwache; außerhalb der Zentrenabgrenzung: Schulen, Bibliothek.
Konkurrenz mit anderen Standorten	Konkurrenz mit den Hauptzentren der Innenstadt, an den Rändern des Einzugsgebiets auch mit anderen städtischen Zentren im Bezirk (Kurt-Schumacher-Platz, Märkisches Zentrum).
Bewertung: Stärken	Funktionaler und verkehrlicher Schwerpunkt eines ausgedehnten Einzugsbereichs. Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖV und MIV). Historisches „Ambiente“ in Alt-Tegel, Nähe zum See. Fußgängerzone Gorkistraße. „Hallen am Borsigturm“ als Magnetstandort. Hohe Zentralität und Kundenfrequenz. Angemessenes Dienstleistungsangebot; Ergänzungsfunktionen (Bibliothek, VHS).
Bewertung: Schwächen	Bipolarität des Zentrums mit lang gestreckter, relativ schwacher Zwischenzone. Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, Verkehrsbarrieren zwischen Zentrumsteilen, tlw. unattraktive Gestaltung der öffentlichen Räume. Für ein Hauptzentrum eher geringer Anteil hochwertiger Angebote.
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	4.500-5.500 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 11.000-13.000 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.
Potenzialflächen	Leerstand ehem. Kaufhaus in zentraler Position. Einige kleinteilige Leerstände und untergenutzte Ladenflächen überwiegend in Randlagen. Ggf. Erweiterungsmöglichkeit „Hallen am Borsigturm“.
Handlungsfelder	Deutlicher Verkaufsflächenausbau für nahversorgungs- *und* zentrenrelevanten Bedarf, um den Status als Hauptzentrum im Wettbewerb mit den Hauptzentren der Nachbarbezirke abzusichern. Ansiedlung eines leistungsfähigen Nahversorgers sowie von bekannten Marken/Formaten/Filialisten im sonstigen zentrenrelevanten Bereich. Entwicklung von weiteren Kultur- und Freizeitangeboten. Stärkung des nördlichen Zentrumspols durch Entwicklung des Tegel Quartiers und Ansiedlung von Karstadt. Stärkung auch der übrigen Zentrumsbereiche, einschließlich der „Hallen am Borsigturm“ und der kleinteiligen Strukturen in der Berliner Straße als Verbindung zwischen den Zentrumspolen, um eine Schieflage zu Gunsten des nördlichen Zentrumspols zu verhindern. Entwicklung westlich der Berliner Straße v.a. für zentrenergänzende Nutzungen (u.a. Gastronomie). Fuß- und radverkehrsfreundliche Aufwertung der Buddestraße als Zentrums-Ergänzungsstraße, , jedoch Beschränkung der nördlichen Buddestraße auf Nahversorgung. Verstetigung der Aktivitäten lokaler Geschäftsleute, z.B. im Rahmen des Tegeler Unternehmerstammtisches, insbesondere in den Bereichen Standortmarketing und -profilierung. Reduzierung der Barrierewirkung der Berliner Straße zwischen Gorkistraße und Alt-Tegel. Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums aus den Siedlungsgebieten nordöstlich der Bahn durch Aufwertung von fuß- und radverkehrsfreundlichen Verknüpfungen.

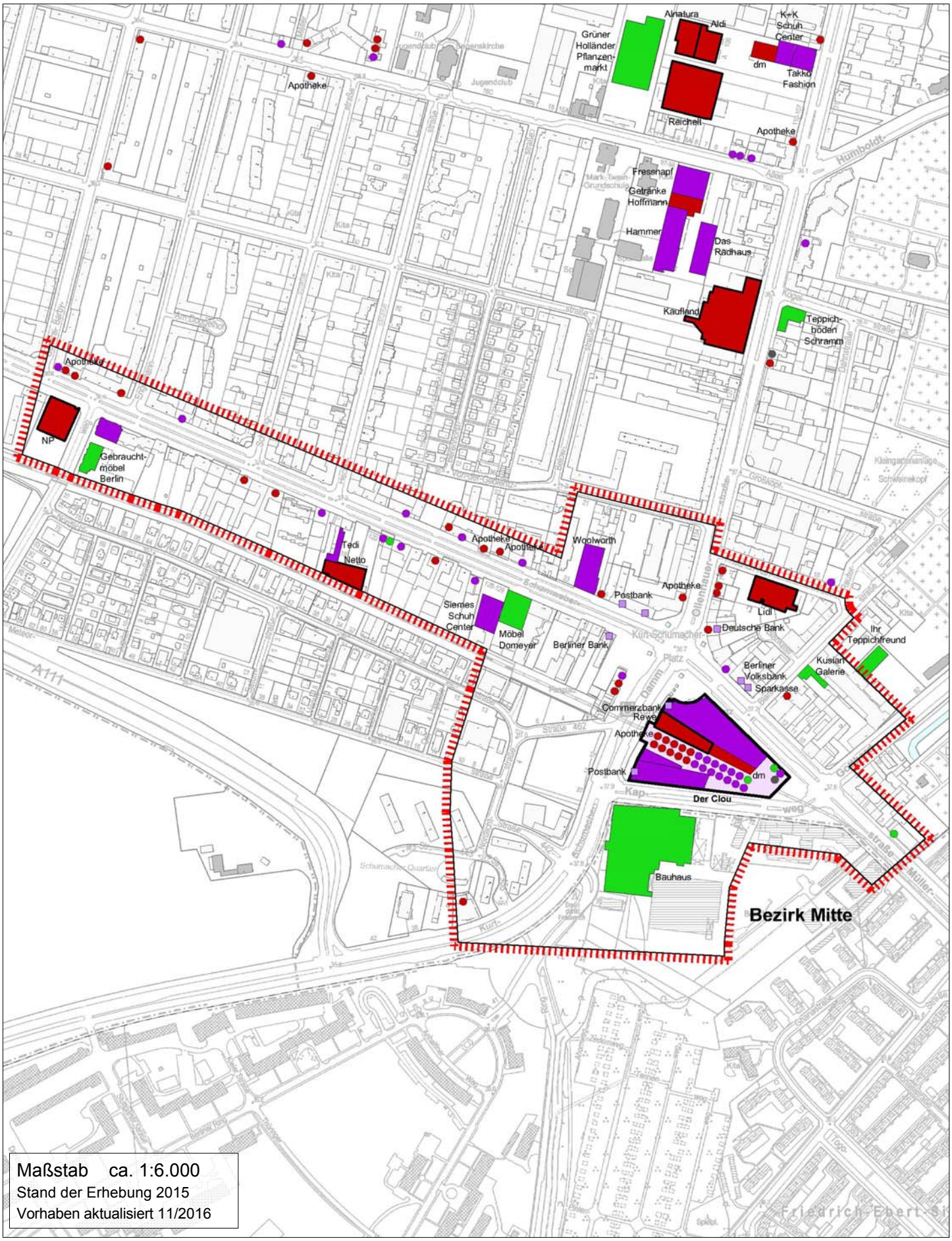


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 2015
Vorhaben aktualisiert 11/2016

2. Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Stadtteilzentrum. FNP: M2, EH-Konzentration, W2, GE			
Lage und Einzugsbereich	Lage im Schnittpunkt von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen an der Grenze zum Bezirk Mitte. Der Einzugsbereich in der Funktion als Stadtteilzentrum umfasst die umliegenden Siedlungsgebiete im Süden von Reinickendorf und im Norden von Wedding; klare Begrenzung durch Flughafen, Gewerbegebiete, Kleingarten- und Kasernenareale.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Traditionelles straßenbegleitendes Zentrum entlang der Scharnweberstraße in den Erdgeschossen der Altbebauung, punktuell großflächigere Ergänzungen in Baulücken. Shopping-Center „Der Clou“ über dem U-Bahnhof sowie Baumarkt (im Bezirk Mitte) als östlicher Zentrumsschwerpunkt. Längenausdehnung ca. 1.100 m.			
Abgrenzung des Zentrums	Randzonen beiderseits der Scharnweberstraße und um den Kurt-Schumacher-Platz (mit Shopping-Center „Der Clou“), Nordseite des Kurt-Schumacher-Damms in Anlehnung an den aktuellen Planungsstand für das Schumacher Quartiers; nachrichtliche Einbeziehung des angrenzenden Baumarktareals im Bezirk Mitte.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Randlage im Einzugsbereich, daher tlw. längere Wege. Barrierewirkung und Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch die Hauptverkehrsstraßen, die um den Kurt-Schumacher-Platz zusammentreffen (u.a. Scharnweberstraße, Kurt-Schumacher-Damm, Kapweg); aufgeweiteter Verkehrsknoten; erweiterte, platzartig gestaltete und begrünte Randbereiche.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gut erreichbar: im Einzugsbereich von zwei Stationen der U6; 5 Buslinien (+ 1 Nachtbus)			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage; wichtiger Knotenpunkt von Hauptverkehrsstraßen (Kurt-Schumacher-Damm, Ollenhauerstraße, Müllerstraße, Scharnweberstraße,Gotthardstr.). Zufahrt zur Autobahn A 111.			
Stellplatzangebot	440 Stellplätze auf den Parkdecks des Einkaufzentrums „Der Clou“; 60 Stellplätze auf dem Park & Ride Parkplatz des U-Bahnhofs Kurt-Schumacher-Platz, Außerdem Stellplätze auf dem Hofparkplatz des Event-Centers S1. Außerdem Parkplätze straßenbegleitend in der Scharnweberstraße; dort aufgrund der Bebauungsdichte Engpässe und Konkurrenz mit Anwohnerparken.			
Zentrenschwerpunkt	Kurt-Schumacher-Platz mit Shopping-Center „Der Clou“.			
Angebots-Spezialisierung	Lebensmittel sowie einfacher aperiodischer Bedarf (überwiegend unteres bis mittleres Preissegment); Baumarkt, Möbel, Hausrat.			
Magnetbetriebe EH	Bauhaus, Saturn. Woolworth, Rewe, Netto, Lidl, NP, Adler, Tchibo			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	5.830 m² Vkf.	8.310 m² Vkf.	4.160 m² Vkf.	18.300 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, 3 Discounter, Drogeriemarkt, einige Fachgeschäfte (Konzentration „Der Clou“), kein Biomarkt.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Fachgeschäfte für aperiodischen Bedarf (Schuhe, Möbel), einige Nischenanbieter in der Scharnweberstraße.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, Ärztehäuser.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	7 Geldinstitute, Gastronomie, überwiegend einfache Ladendienstleistungen, Dekra.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Event-Center, Bowling, Fitness. Kaum öffentliche Einrichtungen, kulturelle oder Freizeitangebote.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Starke Konkurrenz durch abseits an der Ollenhauerstraße gelegene Agglomeration von Kfz-orientierten Einzelhandelsbetrieben, die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt und nicht mit dem Stadtteilzentrum zusammenwirkt (u.a. Kaufland, Reichelt, Aldi, Alnatura, Kik, Takko, Fressnapf, Radhaus, Hammer). Konkurrenz Müllerstraße. Einige weitere Nahversorgungs-Streulagen im Einzugsbereich.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt eines weitgehend eigenständigen Einzugsbereichs. Gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit. Potenziale durch Einwohnerzuwachs im Schumacher Quartier.			
Bewertung: Schwächen	Konzentration auf unteres Angebotsniveau mit eher geringer Attraktivität für Zuzügler. Wenige Dienstleistungen, Freizeit- oder kulturelle Angebote mit überlokaler Ausstrahlung, keine öffentlichen Einrichtungen (z.B. Bürgeramt). Dominanz des Kfz-Verkehrs im Zentrumskern.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	3.500-4.000 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 2.000-2.500 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Erhebliche Entwicklungspotenziale auf untergenutzten bzw. ungenutzten Flächen westlich des Kurt-Schumacher-Damms; Entwicklung im Rahmen des Schumacher Quartiers geplant.			
Prüfflächen im engeren Umfeld	Die Abgrenzung der Flächen für zentrumstypische Nutzungen im Bereich des Schumacher Quartiers ist noch zu konkretisieren. Ggf. können hier im Lärmeinzugsbereich der Straße noch weitere Nutzungspotenziale, auch für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (z.B. Möbelhaus) erschlossen werden.			
Handlungsfelder	Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere im zentrenrelevanten Bedarf, aber auch im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Biomarkt). Nutzung der Potenziale aus der Entwicklung des Schumacher Quartiers für das STZ, evtl. Wochenmarkt. Ansiedlung ergänzender kultureller Angebote wie VHS, Museen usw. Stärkung des „Clou“ als Magnet des Zentrums mit Blick auf steigende Kundenerwartungen und professionelle Steuerung des Mieterbesatzes; Außenbezüge zu den umliegenden Stadtstraßen verbessern. Bildung einer Interessen-/ Werbegemeinschaft zur Bewerbung und Vermarktung des Zentrums. Nutzung der Flächenpotenziale im Süden zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe (z.B. Vollsortimenter, Bio-Supermarkt), ggf. auch für großflächigen Einzelhandel (z.B. Möbelmarkt). Stärkung kleinteiliger Strukturen in der Scharnweberstraße, Aufwertung des Bereichs um die Einmündung des Uranuswegs als zweiter Zugang zum Schumacher Quartier. Abwehr von weiteren Ansiedlungen im Einzugsbereich außerhalb der Zentrumsabgrenzung. Gestaltung des künftigen Knotens Kurt-Schumacher-Damm/ Meteorstraße (Barrierewirkung begrenzen). Neugestaltung Kurt-Schumacher-Platz (höhere Aufenthaltsqualität).			

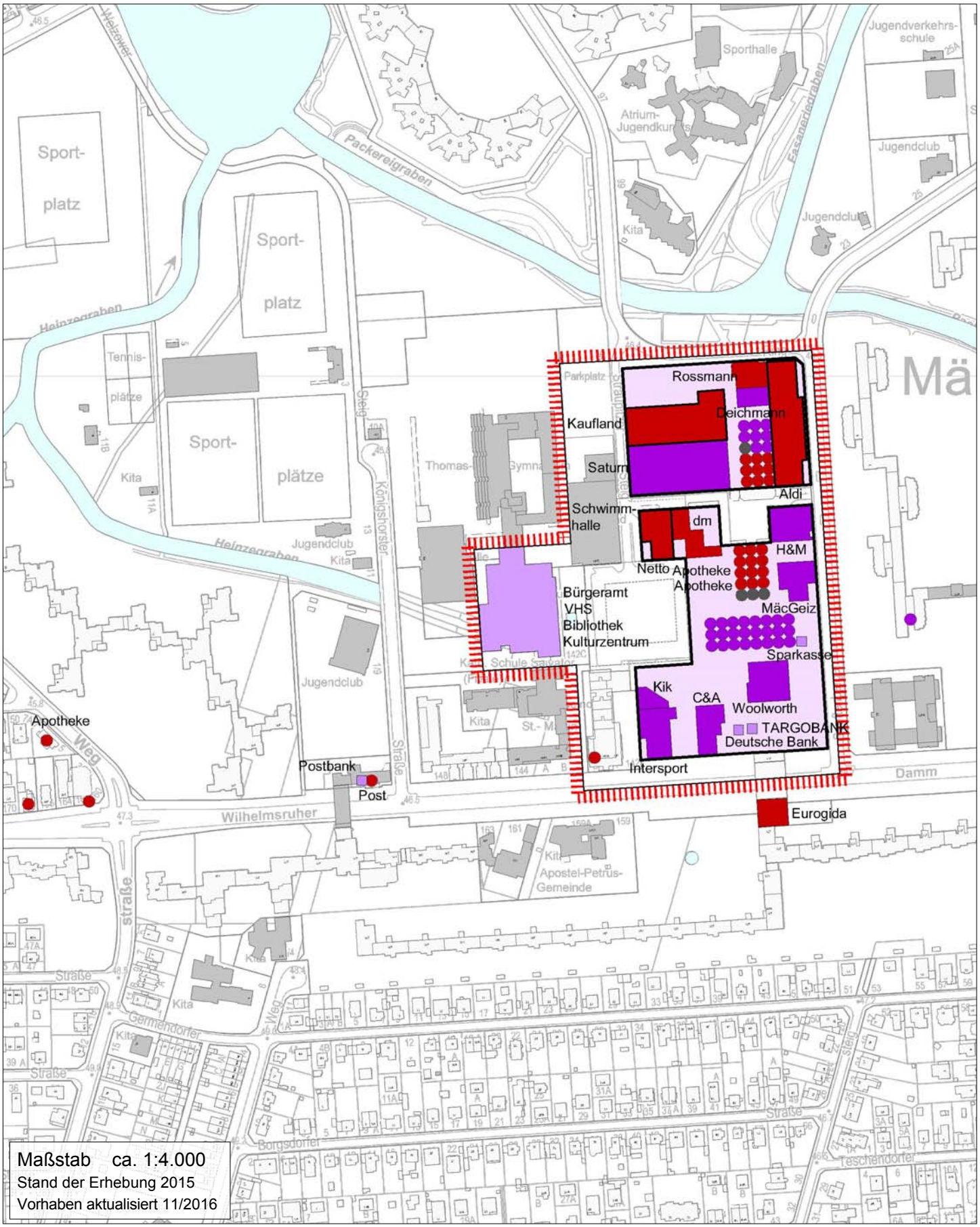
2.Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz



3. Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Stadtteilzentrum. FNP: M2, W2/W3 + EH-Konzentration, Gemeindebedarfsfläche
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage in der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel auf der Nordseite des Wilhelmsruher Damms.
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Kompaktes, nach außen abgeschlossenes Shopping-Center mit zwei überdachten Passagenbereichen, zwei internen Platzflächen und einer großzügigen Vorzone zum Wilhelmsruher Damm. Überwiegend ebenerdig. Mehrere höhere Gebäude mit Büros, Praxen usw. im Zentrum integriert.
Abgrenzung des Zentrums	Die Zentrenabgrenzung ist durch die städtebauliche Ausprägung als geplantes Einkaufscenter inmitten einer verdichteten Wohnbebauung vorgegeben. Der Marktplatz mit zentrenergänzenden Nutzungen, das Fontanehaus und die Schwimmhalle werden in die Abgrenzung einbezogen.
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Das Zentrum ist über Anliegerstraßen und Grünzüge aus dem Einzugsbereich zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar, allerdings mit Fußwegentfernungen von bis zu 1.200 m aus den nördlichen Randbereichen, wo auch keine näher gelegenen Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind. Am viel genutzten Nordzugang fehlt eine Querungshilfe über den Senftenberger Ring. Radverkehrsanlagen sind nur am Wilhelmsruher Damm vorhanden.
Erreichbarkeit ÖPNV	Das Zentrum ist über 7 Buslinien aus allen Teilen des Einzugsgebiets direkt erreichbar. Der S- und U-Bahnhof (U8, S1, S85) Wittenau liegt etwa 1,2 km (4 Busstationen) entfernt.
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Erreichbarkeit über Erschließungsstraßen aus dem Wohngebiet und über den Wilhelmsruher Damm aus dem erweiterten Einzugsgebiet.
Stellplatzangebot	Parkhaus (450 Stellplätze) + Tiefgarage, 1 Std. frei, Parkplatz hinter der Schwimmhalle, straßenbegleitendes Parken in Teilbereichen. Konkurenz mit Anwohnerparken nicht zu erwarten aufgrund großzügiger Stellplatzflächen auch in den umliegenden Wohngebieten.
Zentrenschwerpunkt	Überdachte Mall und als Aufenthaltsbereich gestalteter Brunnenplatz.
Angebots-Spezialisierung	Umfassender Branchenmix, Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs, Filialisten, mittleres Preissegment.
Magnetbetriebe EH	Kaufland, Saturn, Netto, Aldi, Woolworth, Intersport, H&M, Deichmann C&A, dm und weitere.
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant: 8.820 m² Vkf. sonst. zentrenrelevant: 13.030 m² Vkf. nicht zentrenrelevant: 90 m² Vkf. insgesamt: 21.940 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, 2 Discounter, 2 Drogeriemärkte, Wochenmarkt, weitere Fachgeschäfte (Bäcker, Fleischer, Blumenhändler, Schreibwaren etc.), Post.
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	MäcGeiz, KiK, überwiegend mittleres, tlw. auch niedriges Preisniveau.
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, viele Allgemein- und Facharztpraxen, Phyiotherapie, Fitnessstudio.
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	4 Geldinstitute, Post, Gastronomie.
Sonstige ergänzende Nutzungen	Bürgeramt, VHS, Bibliothek, Kulturzentrum, Schwimmhalle. Außerhalb der Zentrenabgrenzung: Schulen, Sportplätze, Gemeindehäuser.
Konkurrenz mit anderen Standorten	NVZ Wittenau am Übergang U-/S-Bahn und Bus. In der Großsiedlung selbst fast konkurrenzloser Standort.
Bewertung: Stärken	Zentrale Lage in der dicht bebauten Großsiedlung. Auf die Bewohnerstruktur zugeschnittener Facheinzelhandel, viele Dienstleistungen, kurze Wege im Zentrum.
Bewertung: Schwächen	Beschränkung auf für Shopping-Center typisches Nutzungsspektrum, d.h. wenige Nischenanbieter und Spezialisten. In Teilbereichen Modernisierungsbedarf. Teilweise unattraktive Außenbezüge des Zentrums.
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	1.400-1.600 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 1.000-1.200 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.
Potenzialflächen	Einige leerstehende Ladenlokale. In den Randbereichen zum Marktplatz tlw. intensivere Flächennutzung denkbar.
Handlungsfelder	Generell ist eine Revitalisierung und Modernisierung des Zentrums anzustreben und beabsichtigt. Dabei Sicherstellung der Anmutung und Qualität der Ladengeschäfte sowie der Aufenthaltsqualität in den Ladenpassagen. Möglichkeit der Ansiedlung eines service-/frischeorientierten Vollversorgers und/oder eines Biomarktes als Beitrag zur Verbesserung der Angebotsqualität im Nahversorgungsbereich. Prüfung, ob die Attraktivität des Stadtteilzentrums auch durch eine intensivere Nutzung der außerhalb der Marktzeiten wenig genutzten Fläche des Marktplatzes erhöht werden kann (durch geeignete Aktivitäten, ggf. durch eine städtebaulich vertretbare Erweiterung angrenzender Verkaufsflächen/Gastronomiebereiche). Insbesondere im Norden und Osten zum Senftenberger Ring Aufwertung der Nahtstellen zur Umgebung (stärkere Öffnung der Erdgeschosszonen, breitere Gehwege, attraktive und sichere Zuwege zu allen Eingängen, abschirmende Baumpflanzungen).

3. Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum

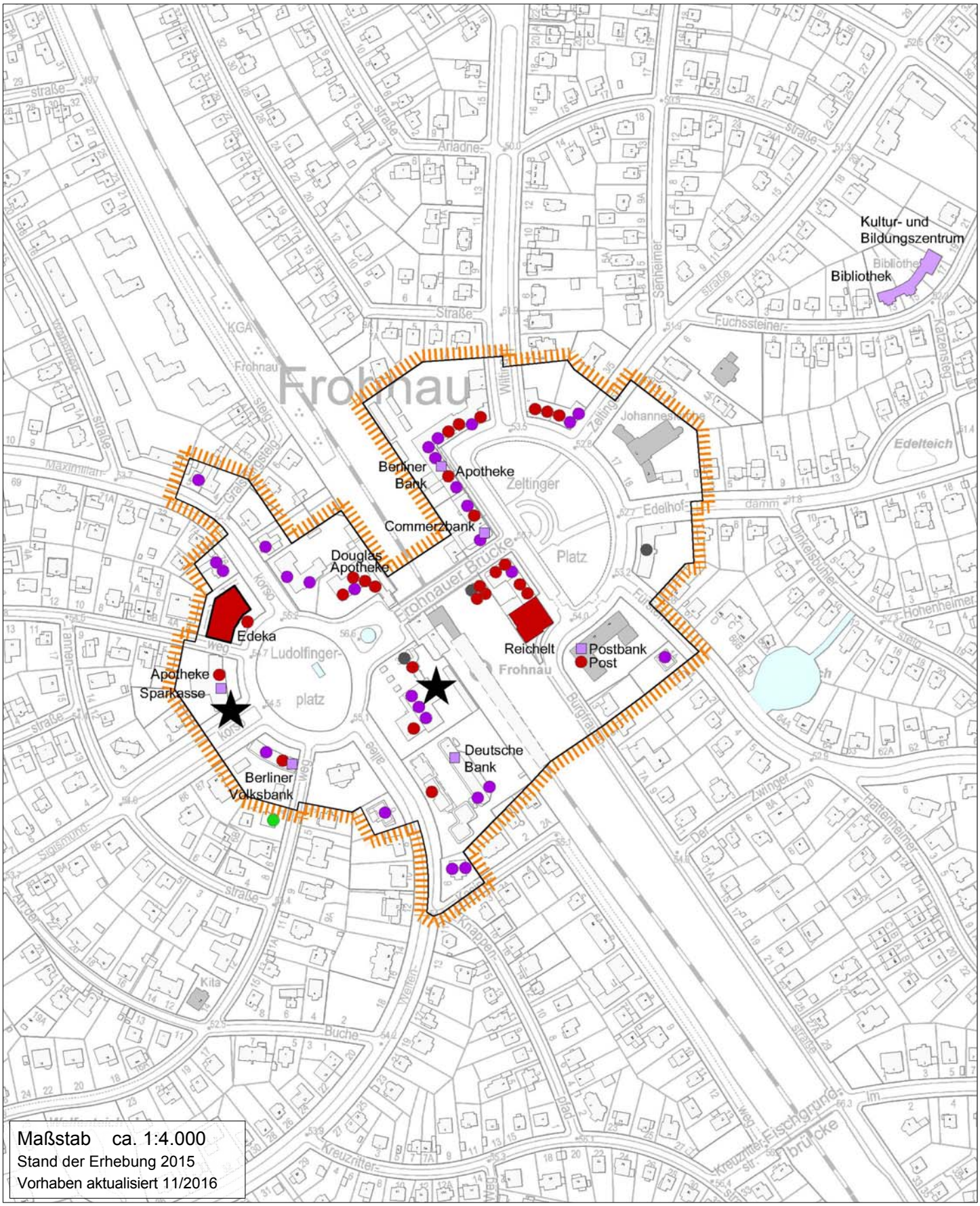


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 2015
Vorhaben aktualisiert 11/2016

4. Ortsteilzentrum Frohnau

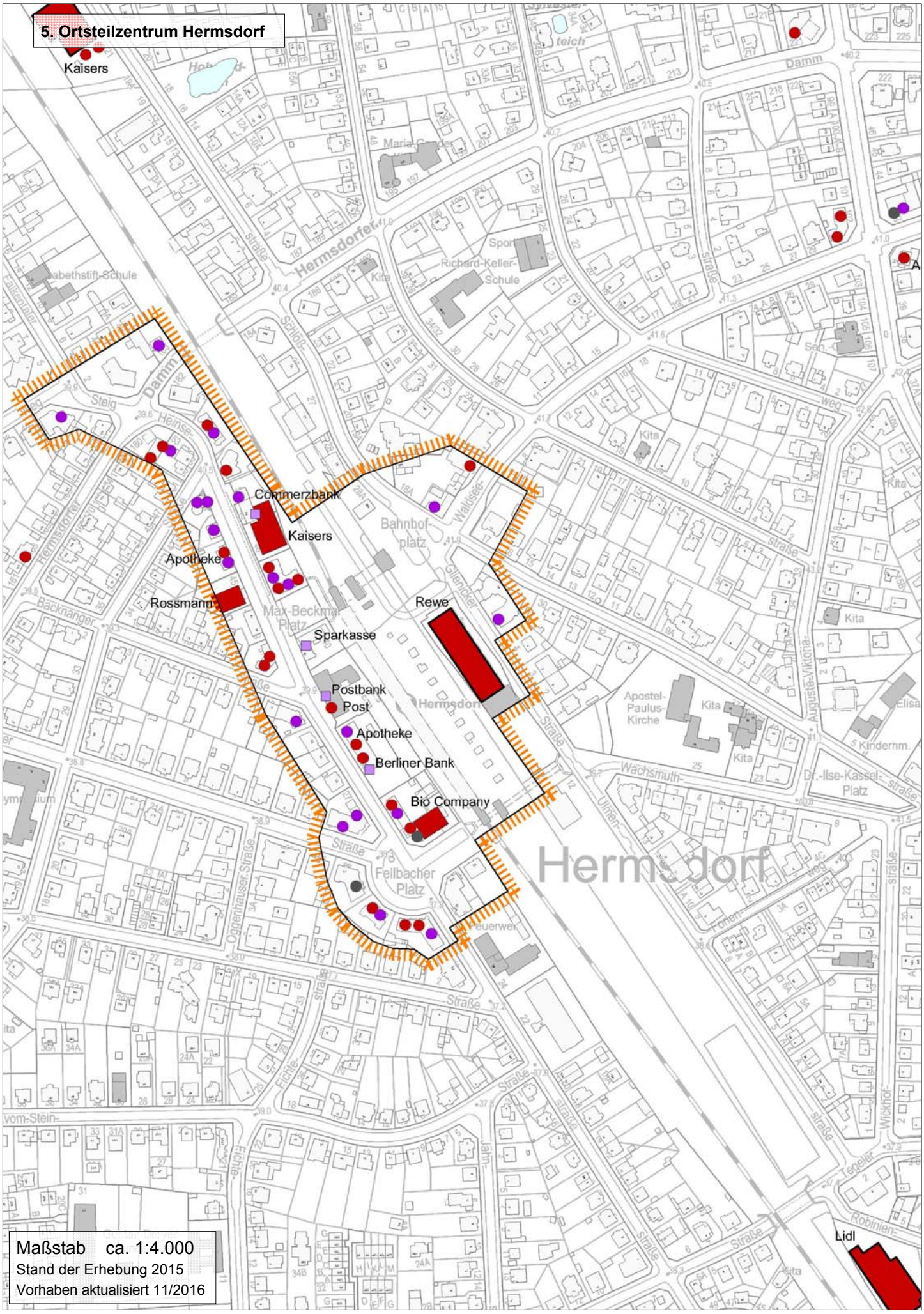
Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: W3, EH-Konzentration (=OTZ).			
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage im Ortsteil Frohnau beiderseits des S-Bahnhofs um den Ludolfinger und den Zeltinger Platz. Der Einzugsbereich umfasst den gesamten Ortsteil sowie angrenzende Lagen in Brandenburg.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung errichtete Randbebauung um die beiden Platzflächen mit Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschossen und überwiegend Wohnen in den beiden Obergeschossen, tlw. ausstrahlend in angrenzende Wohnstraßen. Kleine neuere Einzelhandels-/ Dienstleistungsentwicklung zwischen Welfenallee und S-Bahn (Casino-Turm).			
Abgrenzung	Ludolfinger und Zeltinger Platz mit Randbereichen.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad über ruhige Anliegerstraßen aus den Wohngebieten. Tlw. jedoch kaum noch fußläufige Entfernungen von bis zu 1.600 m (Invalidensiedlung sogar 3.000 m, jedoch Orientierung auf näher gelegene Einkaufsmöglichkeiten in Hohen Neuendorf).			
Erreichbarkeit ÖPNV	Busanbindung durch zwei Linien aus dem Einzugsbereich, tlw. jedoch erhebliche Entfernungen zu den Haltestellen. Unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof (S1).			
Erreichbarkeit Pkw	Mäßig gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Nahversorgungs-Einzugsbereich über Anliegerstraßen. Keine Orientierung am übergeordneten Straßennetz (Oranienburger Chaussee, B 96).			
Stellplatzangebot	Eingeschränktes Stellplatzangebot: Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten, starke Konkurrenz durch Anliegerparken. Vereinzelt kleinere Kundenparkplätze.			
Zentrenschwerpunkt	S-Bahnhof, Ludolfinger Platz.			
Angebots-Spezialisierung	Gutes, auf die Bevölkerung im Einzugsbereich zugeschnittenes Basisangebot für ein Ortsteilzentrum, einschl. Nahversorgung.			
Magnetbetriebe EH	Edeka, Reichelt.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.740 m² Vkf.	1.040 m² Vkf.	40 m² Vkf.	3.820 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	2 Vollversorger, einige ergänzende Fachgeschäfte (Fleischereiwaren, Schreibwaren, Blumen, etc.), Wochenmarkt, Bio-Markt.			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Einige Fachgeschäfte, u. a. Mode/Textil, Kosmetik, Bücher, Elektro, Optiker.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, mehrere Praxen und Kanzleien.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Post(bank), 6 Geldinstitute, Gastronomie			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Kirchengemeinde; in der Nähe: Kulturhaus, Bibliothek			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Wenig Konkurrenz im Nahversorgungs-Einzugsbereich (zwei Discounter unmittelbar östlich in Glienicke). Konkurrierende Zentren mit breiterem Angebot erst in erheblicher Entfernung.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller und baulich ausgeprägter Schwerpunkt und Identifikationskern eines ausgedehnten Wohngebiets. Unmittelbare S-Bahnlage. Hohe Umfeld- und Aufenthaltsqualität durch die zwei Platzräume.			
Bewertung: Schwächen	Mäßig gute Kfz-Erreichbarkeit, wenige Parkmöglichkeiten, begrenzte Erweiterungspotenziale.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	700-1.000 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 200-500 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Casino-Turm, Ladenleerstand am Zeltinger Platz. Teilweise Erweiterungspotenziale hinter den Bestandsgebäuden.			
Handlungsfelder	Verstetigung der Interessengemeinschaft Frohnauer Geschäftsleute. Moderater Ausbau des Verkaufsflächenangebots durch Neuansiedlungen (z.B. Drogerie, Lebensmitteldiscounter) und durch Modernisierung und Erweiterung bestehender Betriebe, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sektor. Unterstützung von Flächenzusammenlegungen zur Schaffung größerer Ladeneinheiten.			

4. Ortsteilzentrum Frohnau



5. Ortsteilzentrum Hermsdorf

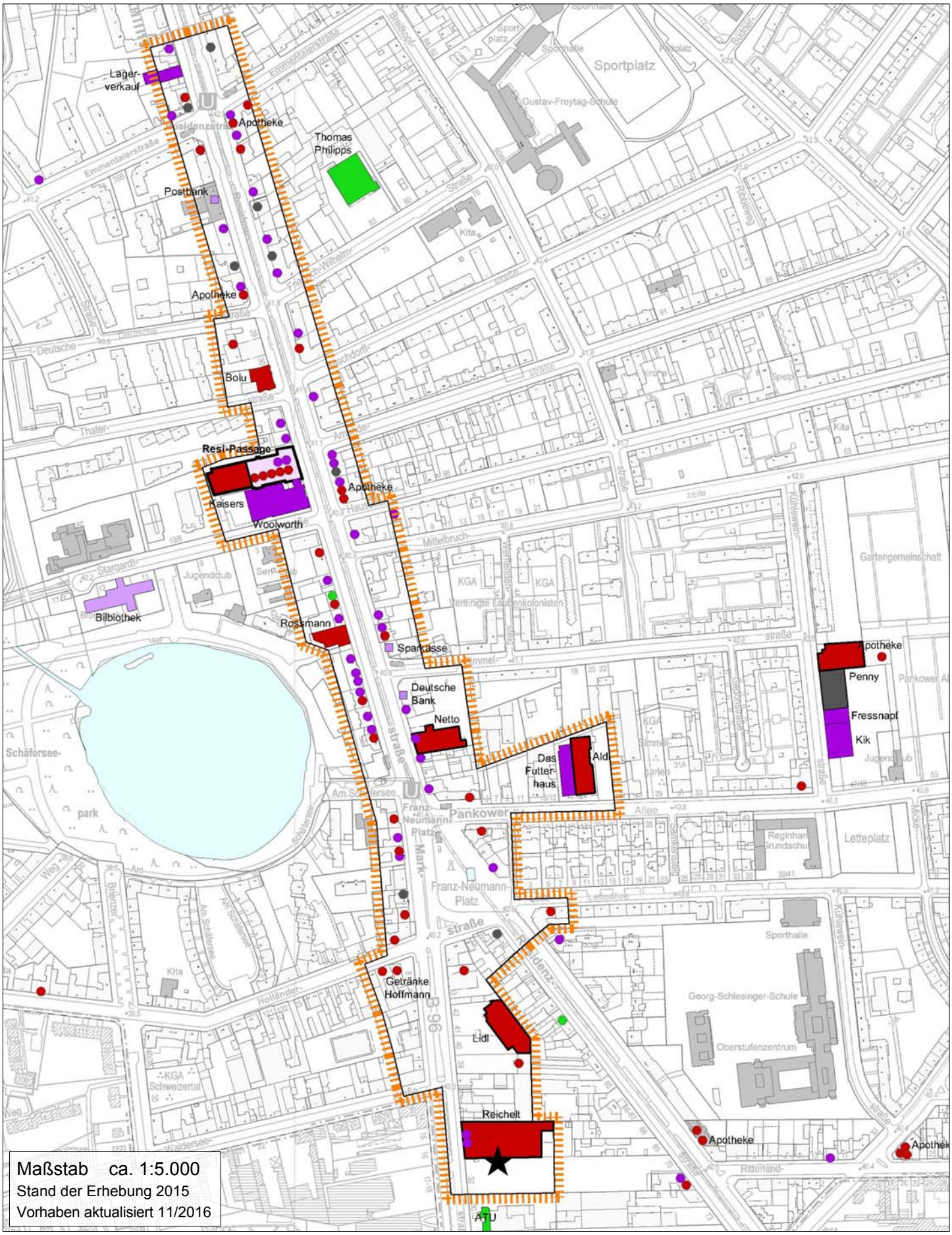
Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: W3,W4, EH-Konzentration (=OTZ).			
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage im Ortsteil Hermsdorf beiderseits des S-Bahnhofs. Der Einzugsbereich deckt sich im Wesentlichen mit dem Ortsteil.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Das Zentrum umfasst die straßenbegleitende, überwiegend kleinteilige traditionelle Einkaufslage westlich der S-Bahn sowie den Bahnhofplatz mit einem neuen Supermarkt und Ärztehaus östlich davon.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung umfasst die Heinsestraße vom Hernsdorfer Damm bis zum Fellbachplatz sowie östlich der Bahn die Randbereiche des Bahnhofplatzes mit Supermarkt/ Ärztehaus.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad über ruhige Anliegerstraßen überwiegend gut, jedoch Entfernungen bis zu 1.600 m aus Randlagen im Westen und Osten. Tlw. unebene Fahrbahnbefestigungen, fehlende Radverkehrsanlagen in der Heinsestr. und am Hermsdorfer Damm (westl. der Bahn). Aufenthaltsbereiche westlich des S-Bahnzugangs und auf dem Fellbacher Platz, geringe Aufenthaltsqualität des Bahnhofplatzes.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute Busverbindung mit großen Teilen des Einzugsbereichs über 4 Linien. Unmittelbare S-Bahnnähe (S1).			
Erreichbarkeit Pkw	Mäßig gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Nahversorgungs-Einzugsbereich über Hermsdorfer Damm und Anliegerstraßen. Keine Orientierung am übergeordneten Straßennetz (B 96).			
Stellplatzangebot	Park-and-Ride-Parkplatz am S-Bhf (100 kostenlose Stellplätze, tagsüber meist belegt), Parkplatz am neuen Supermarkt. Sonst nur straßenbegleitendes Kurzparken bzw. Parken in Konkurrenz mit Wohnen.			
Zentrenschwerpunkte	Heinsestraße/ nordwestlicher S-Bahnzugang.			
Angebots-Spezialisierung	Nahversorgung, mittleres bis gehobenes Preissegment.			
Magnetbetriebe EH	Rewe, Kaiser's, Rossmann, Bio-Company.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	3.050 m² Vkf.	720 m² Vkf.	0 m² Vkf.	3.770 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	2 Vollversorger, Bio-Supermarkt, einige Fachgeschäfte (Presseartikel, Bäcker, Blumen), Rossmann			
Sonstiger zentrentypischer Einzelhandel	U.a. Mode, Bücher, Foto, Parfümerie, Weine, Optiker.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, einige Arztpraxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	2 Geldinstitute, Post(bank), Beratungsverein, Nachhilfe, Friseur, Gastronomie.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Feuerwache, Kirchen und Schulen in Umgebung.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Auf Nahversorgungsebene Konkurrenz durch zwei Einzelstandorte (Vollversorger und Discounter) im Norden und Süden des Einzugsbereichs. Hauptzentrum Tegel als nächst gelegenes breiter aufgestelltes Zentrum 5 km entfernt.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt und Identifikationskern eines ausgedehnten Wohngebiets mit einem auf den Einzugsbereich zugeschnittenen Angebot. Unmittelbare S-Bahnlage. Gute Umfeld- und Aufenthaltsqualität.			
Bewertung: Schwächen	Schwach ausgeprägte Verknüpfung der Teilbereiche westlich und östlich des Bahnhofs. Mäßig gute Kfz-Erreichbarkeit, wenige Parkmöglichkeiten, begrenzte Erweiterungspotenziale.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	600-900 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 500-800 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Ostseite beiderseits des südlichen S-Bahnzugangs. Punktuell/ in geringem Umfang auch rückwärtige Erweiterungspotenziale auf den Grundstücken.			
Handlungsziele	Nutzung des Entwicklungsrahmens zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums durch moderaten Ausbau des Verkaufsflächenangebots im nahversorgungs- (z.B. Lebensmitteldiscounter) und insbesondere im sonstigen zentrenrelevanten Bedarfssektor. Prüfung der Voraussetzungen für eine Modernisierung und ggf. Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Heinsestraße als Magnetbetrieb. Bessere Verknüpfung der Nutzungen beiderseits der Bahn, z.B. durch Ausschilderung und gemeinsames Marketing, um Kundenaustausch zu erhöhen und Frequenzen des neuen Lebensmittelmarktes für den Kernbereich beiderseits der Heinsestraße nutzbar zu machen. Absicherung der kleinteiligen Strukturen entlang der Heinsestraße; hier vor allem auch Ergänzungen durch weitere zentrenrelevanten Angebote. Kritische Prüfung von Einzelhandelsprojekten in Streulagen nach dem Prüfschema dieses Zentren- und Einzelhandelskonzepts, um bestehende Entwicklungschancen auf das Zentrum zu konzentrieren.			


5. Ortsteilzentrum Hermsdorf
Kaisers
Commerzbank
Kaisers
Apotheke
Rossmann
Sparkasse
Rewe
Postbank
Post
Apotheke
Berliner Bank
Bio Company
Lidl
Hermsdorf
Hermsdorfer Damm
Bahnhofplatz
Max-Beckmann-Platz
Feilbacher Platz
Richard-Keller-Schule
Apostel-Paulus-Kirche
Kita
Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 2015
Vorhaben aktualisiert 11/2016

6. Ortsteilzentrum Residenzstraße

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept und StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: M2,W2, EH-Konzentration (=OTZ).
Lage und Einzugsbereich	Die Residenzstraße ist die zentrale Achse für die dicht bebauten Wohngebiete zu beiden Seiten und zugleich eine stark befahrene Ausfallstraße. Der Einzugsbereich umfasst praktisch den gesamten Osten des Ortsteils Reinickendorf und ist durch einen Kleingarten- und Friedhofsgürtel vom Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz getrennt.
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Das Zentrum erstreckt sich über 1.200 m bandartig entlang der Residenzstraße und der Markstraße, vom U-Bahnhof Residenzstraße bis weit über den U-Bahnhof Franz-Neumann-Platz im Süden hinaus. Die Einzelhandelsnutzung ist überwiegend auf die Erdgeschosse der Randbebauung beschränkt und strahlt nur entlang der Pankower Allee in eine Seitenstraße aus. Im mittleren und im südlichen Bereich finden sich verstreut einzelne größere Anbieter.
Abgrenzung	Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen die Randbebauung entlang der Residenzstraße. Nördlich des gleichnamigen U-Bahnhofs dünnt sich der zentrenrelevante Bestand stark aus. Im Süden an der Markstraße und im Osten an der Pankower Allee werden drei nahe gelegene großflächige Nahversorger einbezogen, die das Angebot des Zentrums ergänzen.
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Die Residenzstraße ist über ein dichtes Netz von Seitenstraßen für Fußgänger gut erreichbar, allerdings bei Fußwegentfernungen von bis zu 1.200 m. Das Queren der Residenzstraße wird durch das hohe Verkehrsaufkommen erschwert, tlw. auch durch Zäune auf dem Mittelstreifen verhindert. Aufenthaltsqualitäten sind um den Schäfersee und auf dem Franz-Neumann-Platz gegeben, im Übrigen jedoch durch die Verkehrsbelastung beeinträchtigt. Die Zubringerstraßen weisen nur teilweise fahrradfreundliche Bedingungen auf, die Radwege entlang der Residenzstraße und der Holländerstraße sind nicht standardgerecht.
Erreichbarkeit ÖPNV	Der südliche und der nördliche Zentrumsschwerpunkt (s.u.) sind jeweils über drei Buslinien aus großen Teilen des Einzugsbereichs gut erreichbar: Über zwei U-Bahnstationen (U8) sind auch Teile eines erweiterten Einzugsbereichs im Norden und Süden angebunden.
Erreichbarkeit Pkw	Das Zentrum ist über die B 96 und deren Zubringer aus allen Richtungen über Hauptverkehrsstraßen erreichbar, die allerdings zeitweise staubefangen sind.
Stellplatzangebot	Begrenztes Stellplatzangebot: Überwiegend straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in Konkurenz mit dem Anliegerbedarf. 50 kostenfreie Stellplätze über der „Resi-Passage“, größere Parkplätze vor/neben den großflächigen Nahversorgern, einige kleinere Kundenparkplätze.
Zentrenschwerpunkte	„Resi-Passage“/ Woolworth am U-Bahnhof Residenzstraße sowie – weniger ausgeprägt – um den Franz-Neumann-Platz mit gleichnamigem U-Bahnhof.
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, kleinere Fachgeschäfte. Niedriges Preisniveau.
Magnetbetriebe EH	Woolworth, Kaiser's, Reichelt, Aldi, Lidl, Netto, Rossmann, Futterhaus.
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant: 7.770 m² Vkf. sonst. zentrenrelevant: 4.030 m² Vkf. nicht zentrenrelevant: 120 m² Vkf. insgesamt: 11.920 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	2 Vollversorger, 3 Discounter (weitere im Umfeld), Drogeriemarkt, kleinere Fachgeschäfte.
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	U. a. Bücher, Mode, Optiker, Foto, Zoologiefachgeschäft, Telekommunik., Möbel, 1€-Shop.
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	3 Apotheken, mehrere Praxen, sonstige Gesundheitsdienstleistungen.
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Post, 3 Geldinstitute, Versicherungs- und Finanzdienstleistungen, Friseure, Gastronomie etc.
Sonstige ergänzende Nutzungen	Bibliothek, Seniorenheim.
Konkurrenz mit anderen Standorten	In der Funktion als Ortsteilzentrum kaum Konkurrenz. Breiter aufgestellte Zentren Badstraße und Müllerstraße 2 km entfernt. Mehrere konkurrierende Nahversorger im Einzugsbereich.
Bewertung: Stärken	Etabliertes Zentrum für einen dicht bebauten Einzugsbereich, Förderprogramm Aktive Zentren, Schäfersee (Naherholung).
Bewertung: Schwächen	Längenerstreckung des Zentrums mit Attraktivitätslücken. Einzelhandelsniveau nicht auf steigende Erwartungen ausgerichtet. Hohe Verkehrsbelastung, schlechtes Zusammenwirken der Zentrumsteile, unattraktive Bedingungen für Fuß- und Radverkehr. Wenige Parkplätze.
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	800-1.100 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 900-1.100 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.
Potenzialflächen	Parkplatzareale der großflächigen Nahversorger im Süden des Zentrums. Südseite Franz-Neumann-Platz. Einzelne Leerstände und untergenutzte Ladenlokale. „Resi-Passage“.
Handlungsfelder	Moderater Ausbau des Verkaufsflächenangebots durch punktuelle Ergänzungen des Branchenmixes sowie Erweiterungen und Modernisierungen von bestehenden Magnetbetrieben (Erweiterung Edeka [Reichelt] im Süden des Zentrums beabsichtigt). Bessere Verknüpfung der kleinteiligen Strukturen entlang der Residenzstraße mit den Magnetbetrieben im Süden. Prüfung von Flächenzusammenlegungen entlang der Residenzstraße für größere Ladenlokale. Aktivierung von untergenutzten Stellplatzangeboten. Verringerung der Barrierewirkung von Residenzstraße und Markstraße. Fußverkehrsfreundliche Verknüpfung der Gehwegbereiche entlang der Residenzstraße über die einmündenden Seitenstraßen hinweg. Schließung von Baulücken, einschließlich von nur eingeschossig überbauten Grundstücken. Städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Standorte der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Süden des Zentrums und der angrenzenden Flächen.

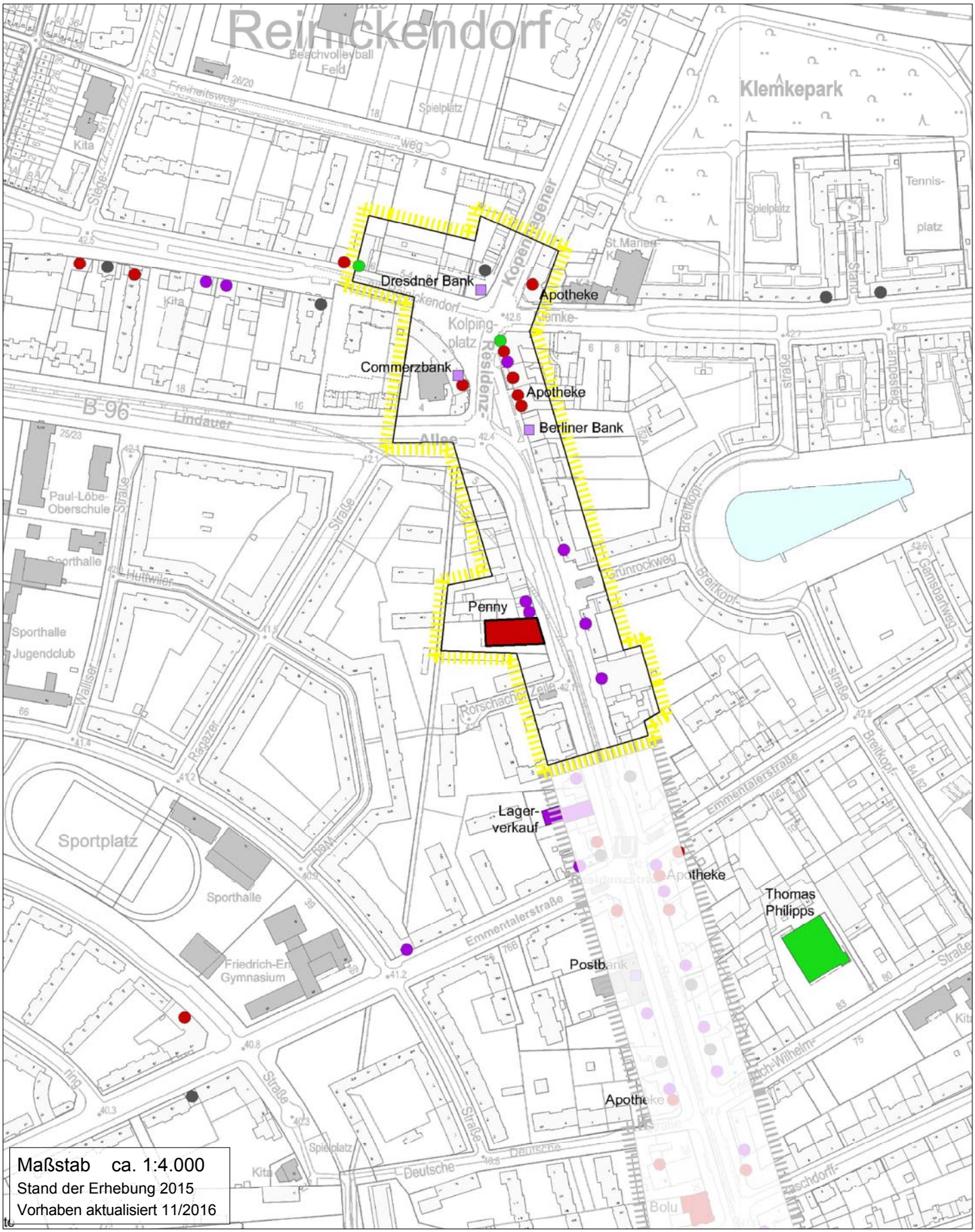
6. Ortsteilzentrum Residenzstraße



7. Nahversorgungszentrum Kolpingplatz/ nördliche Residenzstraße

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: Keine Einstufung, Randlage OTZ Residenzstraße/ Markstraße. FNP: W2			
Lage und Einzugsbereich	Nördlich vom Ortsteilzentrum Residenzstraße, um den Verkehrsknoten mit der Lindauer Allee und der Kopenhagener Straße. Kolpingplatz als östlicher Eingangsbereich des früheren Dorfangers „Alt Reinickendorf“.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Erdgeschosszonen einer gründerzeitlichen/ 20er-Jahre Bebauung beiderseits der nördlichen Residenzstraße, mit Aufweitungen der Residenzstraße im Bereich des Kolpingplatzes. Der Einzugsbereich umfasst im Wesentlichen die östlich und westlich anschließenden Siedlungsgebiete, für die andere Zentren weiter entfernt liegen.			
Abgrenzung	Die Abgrenzung beschränkt sich auf die durch zentrentypische Nutzungen geprägten Straßenrandbereiche. Im Süden wird ein Discounter als einziger größerer Nahversorger einbezogen. Im weiteren Übergang zum OTZ Residenzstraße dünnt sich der Einzelhandelsbesatz aus.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Die Fußgänger- und Fahrraderreichbarkeit wird durch die starke Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen beeinträchtigt. Radverkehrsanlagen sind an den Hauptstraßen vorhanden, tlw. jedoch nicht standardgerecht. Der Kolpingplatz bildet einen Quartiersmittelpunkt mit Aufenthaltsqualiltäten; in den übrigen Bereichen dominert der Kfz-Verkehr.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Gute Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet über drei Buslinien. U-Bahnstation (U8) in unmittelbarer Nähe.			
Erreichbarkeit Pkw	Sehr gute PKW-Erreichbarkeit am Kreuzungspunkt Residenzstraße/ Kopenhagener Straße/ Lindauer Allee (B96).			
Stellplatzangebot	Kleiner öffentlicher Parkplatz (ca. 20 Plätze) auf der Ostseite der Residenzstraße, Kundenparkplatz des Discounters (ca. 25 Plätze), weitere Abstellmöglichkeiten straßenbegleitend, Konkurrenz mit Anliegerparken.			
Zentrenschwerpunkte	Straßenkreuzung als städtebaulich nicht ausgeformte Zentrumsmitte.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung.			
Magnetbetriebe EH	Penny.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	990 m² Vkf.	190 m² Vkf.	200 m² Vkf.	1.380 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Discounter, Biomarkt, Bäcker, Kiosk.			
Sonstiger zentrentypischer Einzelhandel	Textilien, Hörgeräte.			
ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, mehrere Arztpraxen.			
ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	3 Geldinstitute, Fotograf, Kopier- und Schriftenservice/Poststelle, Gastronomie, Gesundheitstechnik, Kfz-Dienstleister.			
sonstige ergänzende Nutzungen	Hotel.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem erheblich breiter aufgestellten OTZ Residenzstraße (jedoch unattraktive Verbindung und Entfernung von rund 800 m zu dessen Schwerpunkt). 2 Nahversorger in Streulagen des Einzugsbereichs.			
Bewertung: Stärken	Kolpingplatz als Aufenthaltsbereich mit Außengastronomie, Identifikationskern für die nähere Umgebung. Dienstleistungsprofil. Gute Verkehrslage.			
Bewertung: Schwächen	Geringe Angebotsbreite, kein Drogeriemarkt, kein Vollversorger. Hohe Belastung durch den Durchgangsverkehr. Zusammenwirken der wenigen Angebote zudem durch Straßenbarrieren und Zentrumslücken erschwert. Geringe Entwicklungspotenziale.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	400-600 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und bis 200-300 m² zusätzliche Vkf. für den sonstigen zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Einzelne Leerstände, geringe rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten.			
Handlungsziele	Absicherung der derzeitigen Versorgungsfunktion sowie des Discounters in der Residenzstraße als einzigem Magnetbetrieb. Ausbildung eines eigenständigen nahversorgungs- und dienstleistungsorientierten Profils gegenüber der Residenzstraße, Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Spezialanbieter sowie entsprechender Dienstleister. Verbesserung der baulichen und Wegeverknüpfung zwischen Kolpingplatz und Residenzstraße. Kritische Prüfung von weiteren Ansiedlungen und Erweiterungen in Streulagen des Einzugsbereichs im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungszentrums.			

7. Nahversorgungszentrum Kolpingplatz/ nördliche Residenzstraße

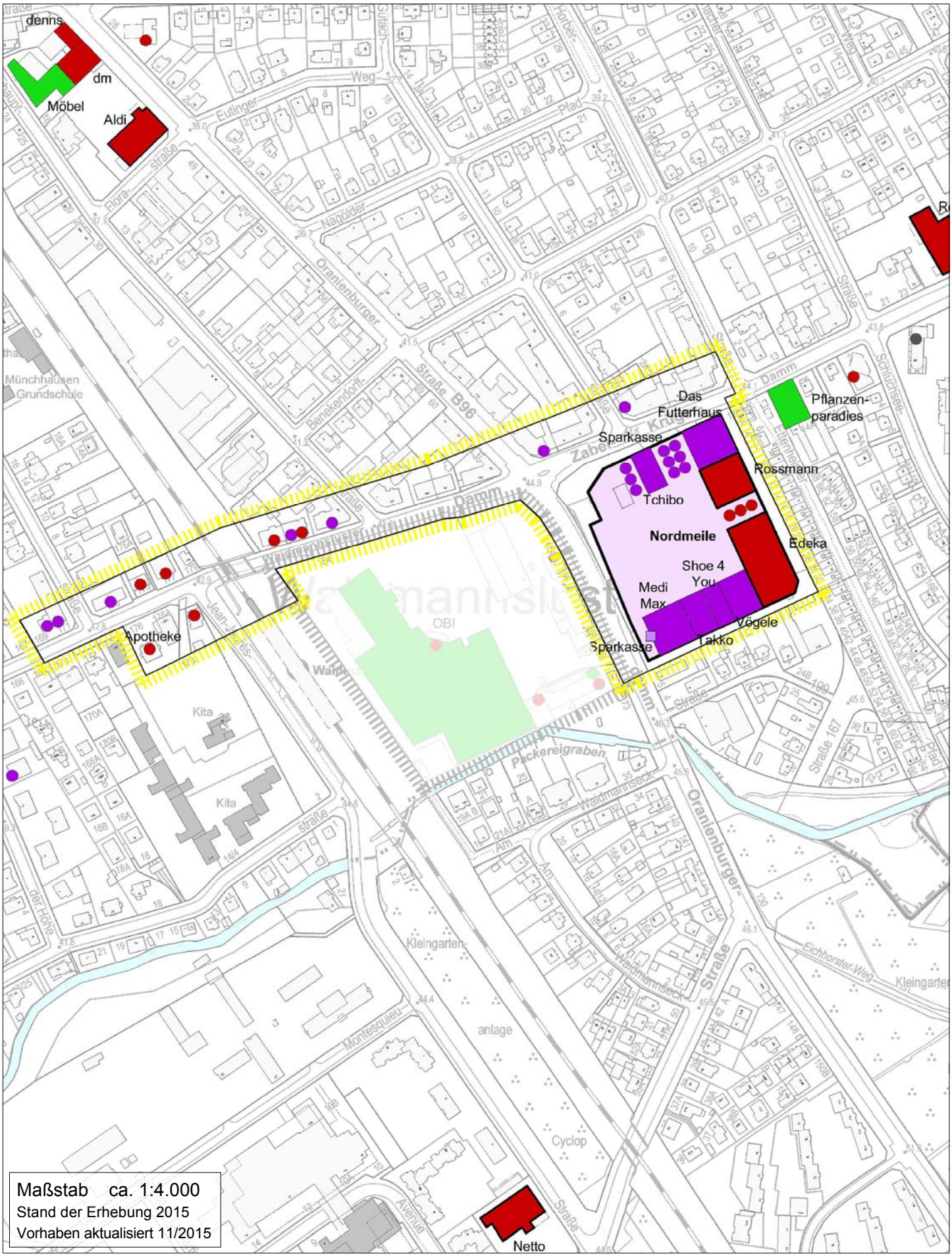


Maßstab ca. 1:4.000
Stand der Erhebung 2015
Vorhaben aktualisiert 11/2016

8. Nahversorgungszentrum Waidmannslust/ Nordmeile

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept Nahversorgungszentrum. StEP Zentren: Keine Einstufung. FNP: GE, M2, W3, W4.			
Lage und Einzugsbereich	Traditionelles straßenbegleitendes Zentrum im Vorfeld des S-Bahnhofs, i. V. m. dem Kfz-orientierten Einkaufszentrum „Nordmeile“ am Oraniendamm. Angrenzend befindet sich ein Obi-Baumarkt. Der Einzugsbereich umfasst die Ortsteile Waidmannslust und Lübars sowie Randbereiche von Hermsdorf und Wittenau. Die „Nordmeile“ ist aufgrund ihrer Lage an der B 96 auf einen erheblich größeren Einzugsbereich ausgerichtet.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Zwei kaum aufeinander bezogene Zentrumsteile: Kleinteilige Ladengeschäfte und Dienstleistungen am Waidmannsluster Damm, „Nordmeile“ mit großflächigen zweigeschossigen Zweckbauten, u-förmig um einen Parkplatz angeordnet.			
Abgrenzung	Randbereiche des Waidmannsluster Damms sowie „Nordmeile“ in ihrer vorhandenen Ausdehnung.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Erreichbarkeit aus fast allen Teilen des Wohngebiets über Anliegerstraßennetz, jedoch Fußwegentfernungen von bis zu 1.000 m. Barrierewirkung und unattraktives Umfeld im Kreuzungsbereich Oraniendamm/ Waidmannsluster Damm. Radwege an Hauptverkehrsstraßen nur abschnittsweise vorhanden, teilweise nicht standardgerecht. Geringe Aufenthaltsqualitäten, insbesondere im autodominierten östlichen Zentrumsteil.			
Erreichbarkeit ÖPNV	Geringe Entfernung zur S-Bahn. Aus dem engeren Einzugsgebiet über vier Buslinien gut erreichbar.			
Erreichbarkeit Pkw	Sehr gute Kfz-Erreichbarkeit: Kreuzungspunkt von Hauptverkehrsstraßen: Oraniendamm (B 96), Waidmannsluster Damm, Zabel-Krüger Damm.			
Stellplatzangebot	Großzügige Kundenparkplätze der „Nordmeile“ (ca. 400 Stellplätze), Park-and-Ride-Parkplatz (ca. 45 Stellplätze) am S-Bhf, wenige sonstige Stellplätze im Straßenraum.			
Zentrenschwerpunkt	Zwei Zentrumsteile, Schwerpunktbildung durch das dominierende Angebot der „Nordmeile“.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, größere Facheinzelhändler, auch für sonstigen zentrenrelevanten Bedarf, in der „Nordmeile“, mittleres Preisniveau.			
Magnetbetriebe EH	„Nordmeile“ (u.a. Edeka, Rossman, MediMax, Tchibo, etc.)			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.305 m² Vkf.	5.065 m² Vkf.	40 m² Vkf..	7.410 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, Drogeriemarkt, einige Fachgeschäfte (u.a. Bäcker, Tiernahrung, Blumen).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Mehrere, auch größere Fachgeschäfte in der „Nordmeile“ (u.a. Mode, Schuhe, Zoologie, Elektronik, Haushaltswaren); Fahrradgeschäft, Buchhandlung.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Apotheke, Arztpraxis, Pflege- und Gesundheitsdienstleister, 2 Fitness-Studios.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Sparkassenautomat, Wettbüro, Reisebüro, Gastronomie.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Baumarkt in direkter Nachbarschaft mit großer Stellplatzanlage.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Einzelne Nahversorger in Streulagen des Einzugsbereichs.			
Bewertung: Stärken	Relativ große Angebotsbreite und Flächenzuschnitte, wie sie üblicherweise nur in höherrangigen Zentren vorzufinden sind. Gute ÖPNV- und Kfz-Verkehrslage, großzügiges Parkplatzangebot.			
Bewertung: Schwächen	Auseinanderfallen des Zentrums in unterschiedliche, wenig aufeinander bezogene Teilbereiche, voneinander getrennt durch große Parkplatzareale und verkehrsreiche Straßen. Geringes Dienstleistungsangebot, wenige zentrenergänzende Nutzungen. Überwiegend fehlender Straßenraumbezug der Bebauung, Dominanz des Autoverkehrs, geringe Aufenthaltsqualitäten.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	300-600 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und bis 300 m² zusätzliche Vkf. für den sonstigen zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Umnutzung/Überbauung von Parkplatzflächen und Vorzonen.			
Handlungsfelder	Entwicklung von handelsergänzenden Nutzungen, um den Fachmarktcharakter des Standorts zugunsten eines breiter aufgestellten Nahversorgungszentrums weiterzuentwickeln; kein signifikanter Ausbau mehr im zentrenrelevanten Bedarf, allenfalls noch Ansiedlung eines Bio-Marktes zur Komplettierung des Betriebstypenmixes. Beachtung des Entwicklungsrahmens. Bessere Verknüpfung der „Nordmeile“ über die großflächigen Parkplatzareale mit den kleinteiligeren Zentrumsstrukturen entlang des Waidmannluster Damms Bauliche Akzentuierung der Blockecken.			

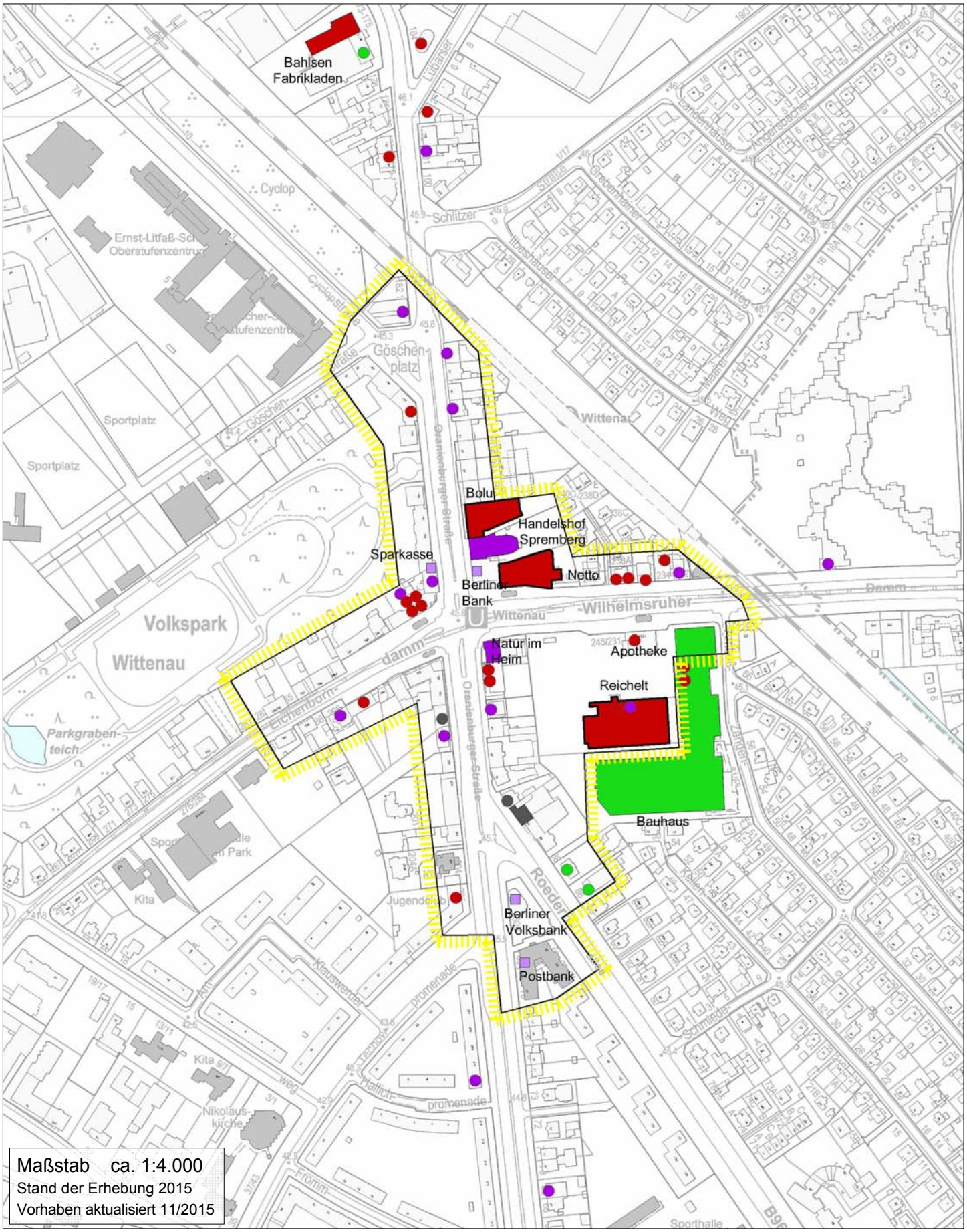
8. Nahversorgungszentrum Waidmannslust/ Nordmeile



9. Nahversorgungszentrum S-Bahnhof Wittenau

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum, StEP Zentren: Ortsteilzentrum. FNP: W2, W3, M2 mit EH-Konzentration.			
Lage und Einzugsbereich	Lage am östlichen Rand des Ortsteils Wittenau, um den Kreuzungspunkt von U-Bahn, S-Bahn und mehreren Hauptverkehrsstraßen. Der Einzugsbereich deckt sich im Wesentlichen mit dem Ortsteil, wobei sich vor allem im Süden und Osten Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der Nachbarzentren ergeben.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Straßenbegleitendes Zentrum mit Einzelhandel in den Erdgeschossen der Bebauung beiderseits der Oranienburger Straße und nördlich des Wilhelmsruher Damms mit Fortsätzen in den Eichborndamm und in die Roedernallee. Am südöstlichen Rand das großflächige Areal eines Baumarktes neben/hinter einem Supermarkt und Parkplatz.			
Abgrenzung	Randbereiche der genannten Straßen, im Norden und Osten bis zu den S-Bahnbrücken, im Süden bis zur Einmündung der Roedernallee, im Westen bis zum Eingang des Volksparks. Einbeziehung von straßennahen Teilflächen des großflächigen Baumarktstandortes.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Kurze Wege zum U- und S-Bahnhof und zu den Bushaltestellen. Fuß- und Radverkehrsverbindungen aus dem Einzugsbereich überwiegend über verkehrsreiche Straßenzüge. Konflikte mit wartenden Busfahrgästen. In der Oranienburger Straße fehlende bzw. nicht standardgerechte Radwege und fehlende Querungsmöglichkeiten. Aufgrund der Verkehrsbelastung und des Fehlens von Freiflächen sehr geringe Aufenthaltsqualität (aber: Volkspark angrenzend).			
Erreichbarkeit ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit: Endstation U8, S-Bahnhof (S1, S85), Kreuzungspunkt von 8 Buslinien, darunter Metro- und Expressbuslinien; viele Umsteiger zum Märkischen Viertel.			
Erreichbarkeit Pkw	Sehr gute Kfz-Verkehrslage: Kreuzungspunkt von Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd- (B96) und in Ost-West-Richtung (Eichborndamm/ Wilhelmsruher Damm).			
Stellplatzangebot	Kundenparkplatz Edeka/ Bauhaus (ca. 240 Stellplätze), weitere Parkmöglichkeiten straßenbegleitend (tlw.) sowie auf einigen Privatgrundstücken, dort Konkurrenz mit Anwohnerparken.			
Zentrenschwerpunkt	Wilhelmsruher Damm um die U- und S-Bahnzugänge.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung, überwiegend unteres bis mittleres Preissegment.			
Magnetbetriebe Einzelhandel	Reichelt, Bauhaus, Netto.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	3.600 m² Vkf.	1.720 m² Vkf.	220 m² Vkf.	5.540 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, Discounter, kaum Fachgeschäfte (u.a. Bäcker, Kiosk, Asia-Markt).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Wenige Fachgeschäfte (u.a. Fahrräder, Möbel, Telekommunikation).			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	2 Apotheken, Ärztehaus, Arztpraxen.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Geldinstitute, Anwaltskanzlei, Textilpflege, Gastronomie, Kfz-Dienstleister, Fahrschule u.ä.			
Sonstige ergänzende Nutzungen	Spielhallen.			
Konkurrenz mit anderen Standorten	Starke Konkurrenz durch das erheblich breiter aufgestellte „Märkische Zentrum“, die „Nordmeile“ in Waidmannslust (beide ca. 1.200 m entfernt), sowie durch mehrere großflächige Nahversorger (u.a. Kaufland), die große Teile des Einzugsbereichs abdecken.			
Bewertung: Stärken	Lagegunst an einem stark frequentierten Knotenpunkt des ÖPNV und des Kfz-Verkehrs.			
Bewertung: Schwächen	Spezielle Anbieter des periodischen Bedarfs (z. B. Drogeriemarkt) fehlen. Starke Konkurrenz durch benachbarte Zentren und Streulagen. Barrierewirkung und Beeinträchtigung der Nutzungsqualität durch hoch belastete Hauptverkehrsstraßen. Sehr unbefriedigendes bauliches und stadträumliches Erscheinungsbild, Leerstand.			
Verdrängungsneutraler Entwicklungsrahmen	400-600 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 200-500 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Einige Leerstände und untergenutzte Flächen. Erneuerungspotential auf dem Baumarkt-/ Supermarktstandort.			
Handlungsziele	Ausbau des Verkaufsflächenangebots im nahversorgungs- und im sonstigen zentrenrelevanten Bedarfssektor unter Beachtung des Entwicklungsrahmens; dabei eher Erweiterungen und Modernisierungen von Bestandsbetrieben als Neuansiedlungen. Neuordnung des großflächigen Areals im Zentrumskern südlich des Wilhelmsruher Damms, sobald sich die Möglichkeit ergibt, mit den Zielen einer städtebaulichen Aufwertung durch straßenbegleitende Bebauung und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten abseits der Straße. Stärkung der Bezüge über die Straßenbarrieren hinweg. Kritische Prüfung von Einzelhandelsprojekten in Streulagen nach dem Prüfschema des Zentren- und Einzelhandelskonzepts.			

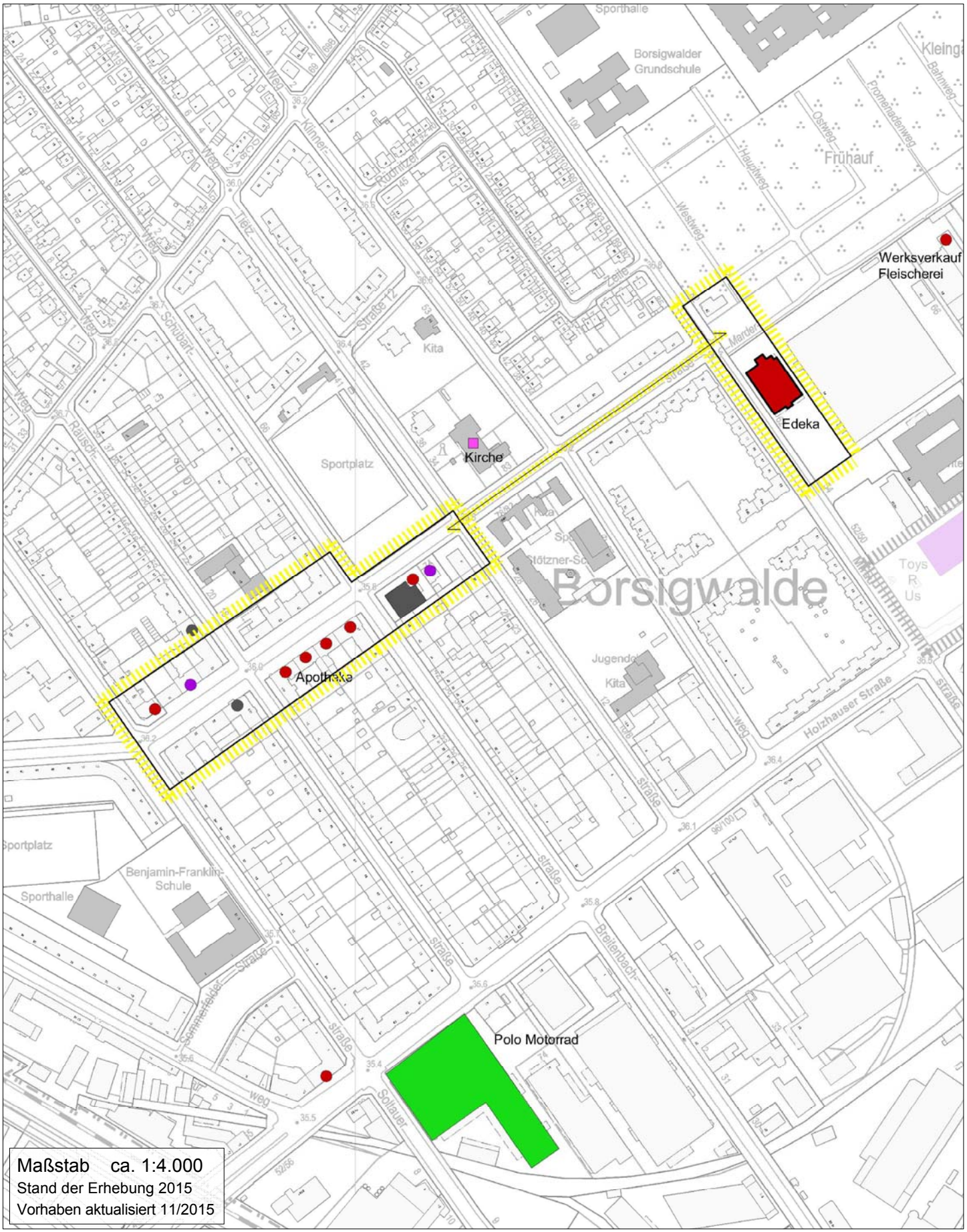
9. Nahversorgungszentrum S-Bahnhof Wittenau



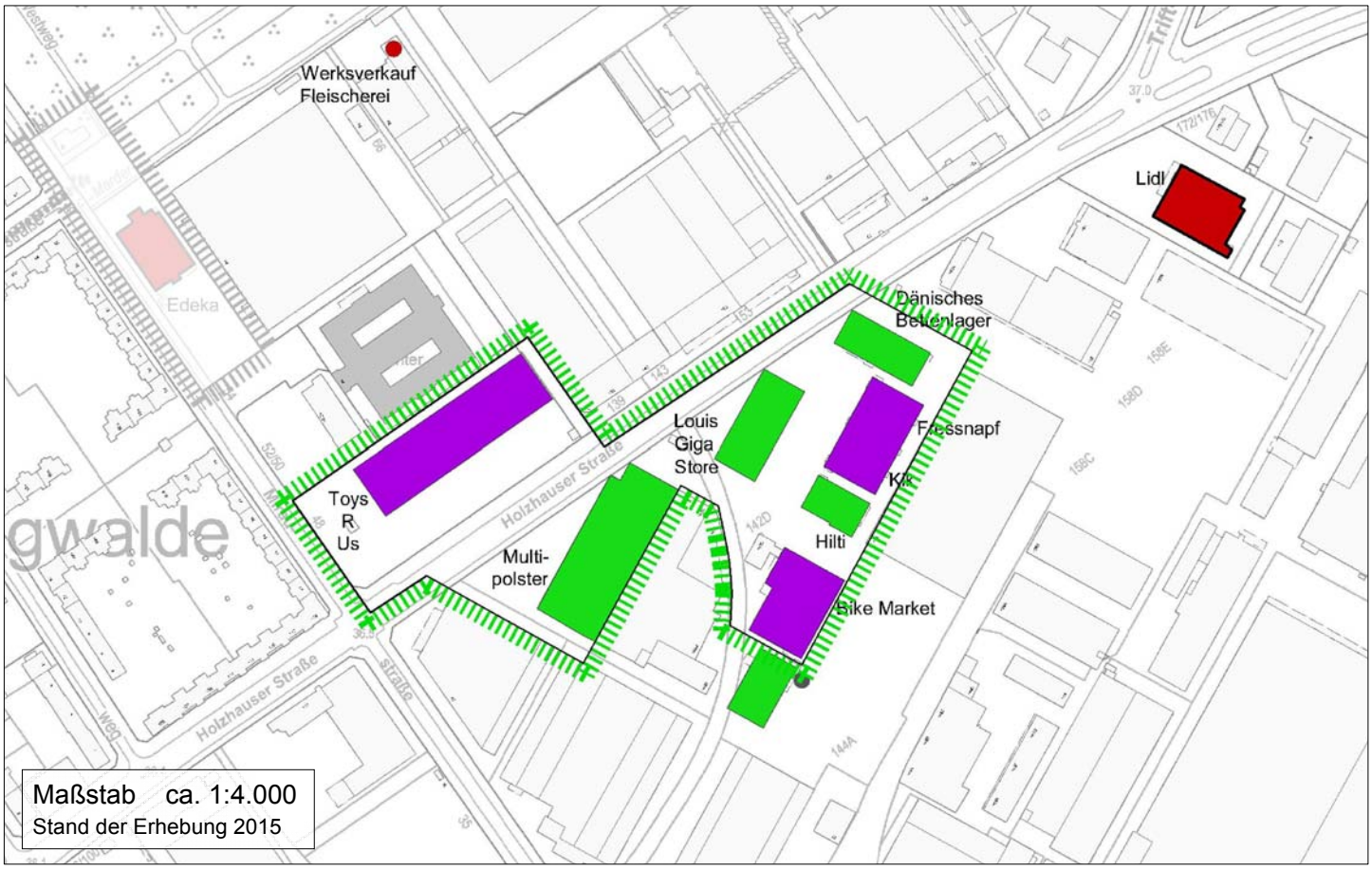
10. Nahversorgungszentrum Borsigwalde

Zentrenkategorie	Bezirkskonzept: Nahversorgungszentrum FNP: W2, G.			
Lage und Einzugsbereich	Lage im Kernbereich des Ortsteils Borsigwalde entlang der Ernststraße bis zu Miraustraße. Der Einzugsbereich deckt sich im Wesentlichen mit dem Ortsteil, wobei sich vor allem im Südwesten starke Überschneidungen mit dem Hauptzentrum Tegel ergeben („Hallen am Borsigturm“ nur ca. 1 km entfernt). Durch die S- und Autobahn besteht jedoch eine Barriere.			
Kurzbeschreibung der Zentrenstruktur	Straßenbegleitendes Zentrum mit Einzelhandel in den Erdgeschossen der Bebauung beiderseits der Ernststraße. Supermarkt abseits davon am nordöstlichen Ende der Ernststraße in der Miraustraße.			
Abgrenzung	Randbereiche beiderseits der mittleren Ernststraße sowie – davon durch ca. 200 m Wohnbebauung getrennt – der neue Supermarktstandort an der Miraustraße. Dazwischen Kirche, Gemeindezentrum und Kita als verbindene Elemente.			
Erreichbarkeit Fuß/Rad, Aufenthaltsqualität	Gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr im traditionellen Zentrum des Ortsteils, attraktive und breite Gehwege, wenig Kfz-Verkehr.			
Erreichbarkeit ÖPNV	ÖPNV-Anbindung eher ungünstig: Bus nach Alt-Tegel alle 20 Minuten, Expressbus in der Holzhauser Straße.			
Erreichbarkeit Pkw	Abseitslage an Quartiersstraße ohne Weiterführung im Osten und Westen			
Stellplatzangebot	Rund 40 Parkstände am Supermarkt, ca. 20 am ehemaligen Supermarktstandort. Sonst nur Längs- bzw. Schrägparken im Straßenraum in Konkurrenz mit Wohnnutzung; jedoch aufgrund der ausschließlich lokalen Orientierung des Zentrums geringer Bedarf.			
Zentrenschwerpunkt	Mittlere Ernststraße.			
Angebotsspezialisierung	Nahversorgung.			
Magnetbetriebe Einzelhandel	Edeka			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	980 m² Vkf.	90 m² Vkf.	0 m² Vkf.	1.070 m² Vkf.
Nahversorgungsangebot	Vollversorger, wenige Fachgeschäfte (u.a. Bäcker, Blumen, Schreibwaren).			
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	Kaum vorhanden.			
Ergänzende Nutzungen - Gesundheit	Arztpraxen, Apotheke, Physiotherapie, Therapiezentrum.			
Ergänzende Nutzungen - Dienstleistungen	Geldautomat, Gastronomie, Reisebüro, Versicherungsmakler, Optiker, Friseur, Bestattungen.			
Sonstige ergänzende Nutzungen				
Konkurrenz mit anderen Standorten	Starke Konkurrenz durch das erheblich breiter aufgestellte Hauptzentrum Tegel sowie durch Einzelstandorte von Supermärkten an der Holzhauser Straße, die große Teile des Einzugsbereichs mit abdecken.			
Bewertung: Stärken	Traditioneller Schwerpunkt des Ortsteils, fußläufige Erreichbarkeit, angenehmer Straßenraum, für NVZ typisches Angebot an Gesundheitseinrichtungen und Dienstleistungen.			
Bewertung: Schwächen	Stark ausgedünntes Einzelhandelsangebot sowohl im Lebensmittel- als auch im sonstigen Nahversorgungssektor, kein Drogeriemarkt. Abseitslage des Lebensmittel-Vollversorgers nach Verlagerung vom früheren Standort, der leergezogen wurde. Starke Konkurrenz durch höherrangige Zentren und durch Streulagen. Leerstände.			
Entwicklungsrahmen	500-700 m² zusätzliche Vkf. für den nahversorgungsrelevanten Bedarf und 200-500 m² zusätzliche Vkf. für den zentrenrelevanten Bedarf.			
Potenzialflächen	Einige Leerstände (darunter eine größere Fläche mit rund 500 m² Vkf.) ggf. Erweiterungsmöglichkeit für den Supermarkt. Weitere unter- bzw. fehlgenutzte EG-Flächen.			
Handlungsziele	Entwicklung zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum für den Ortsteil durch Wiederauffüllen der leerstehenden und fremdgenutzten Ladenlokale. Kritische Prüfung von Einzelhandelsprojekten in Streulagen nach dem Prüfschema des Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Bei fehlender Umsetzbarkeit einer Entwicklung zum Nahversorgungszentrum Überprüfung einer Abstufung zur „besonderen Streulage“ in der nächsten Fortschreibung des Zentrenkonzepts.			

10. Nahversorgungszentrum Borsigwalde

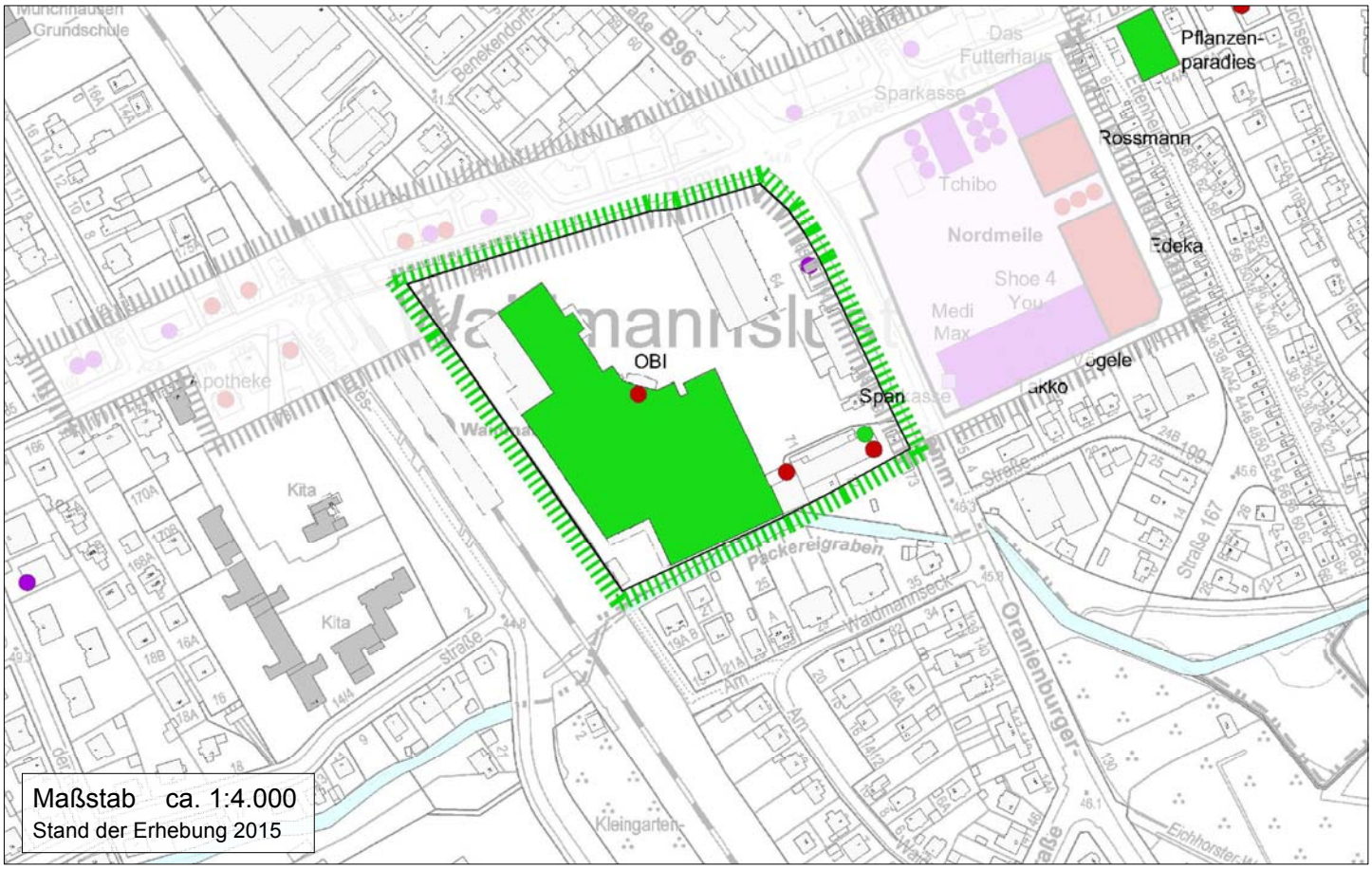


11. Fachmarktstandort Holzhauser Straße/ Miraustraße



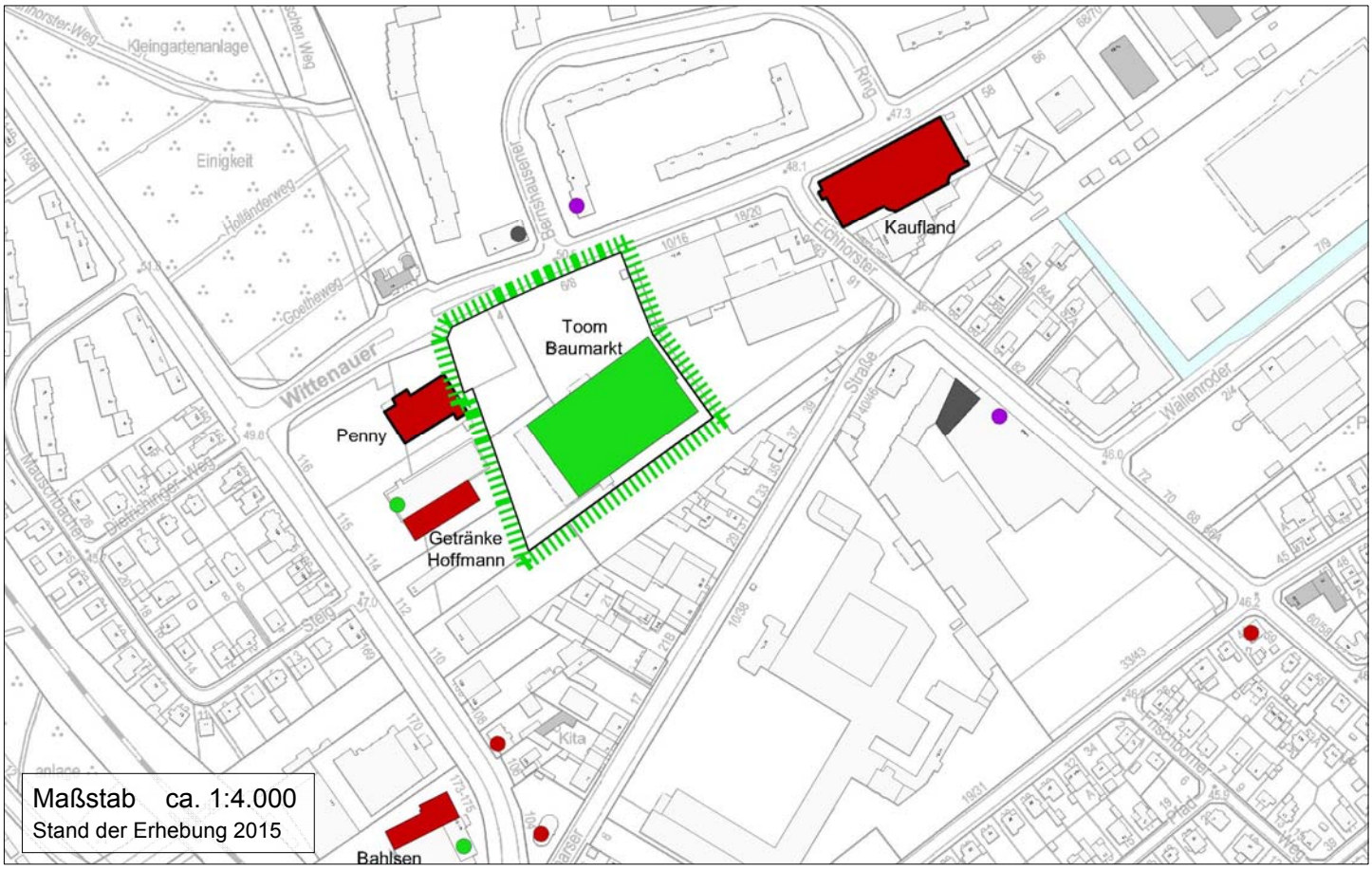
Einstufung	Bezirklicher Fachmarktstandort.			
Lage	Lage abseits der städtischen Zentren, östlich der Miraustraße beiderseits der Holzhauser Straße. Gewerbegebiet, überwiegend im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).			
Kurzbeschreibung	Agglomeration von mehreren Fachmärkten unterschiedlicher Größe teils mit zentrenrelevantem, teils mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.			
Erreichbarkeit Umweltverbundt	Aufgrund der Lage am Rand von Borsigwalde relativ gute Fahrrad-Erreichbarkeit aus der städtischen Umgebung. X-Buslinie zu den U-Bahnhöfen Holzhauser Straße und Rathaus Reinickendorf, weitere Buslinien zum S-Bahnhof Eichborndamm, zusammen annähernd im 10-Minuten-Takt.			
Erreichbarkeit Pkw	Gute Kfz-Verkehrslage: Hauptverkehrsstraße,Autobahnanschluss Holzhauser Straße ca. 1,5 km entfernt.			
Stellplatzangebot	Auf Autokundschaft ausgerichtetes umfangreiches Stellplatzangebot sowohl nördlich als auch südlich der Holzhauser Straße.			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	2.560 m² Vkf.	4.860 m² Vkf.	0 m² Vkf.	7.420 m² Vkf.
Nicht zentrenrelevante Betriebe	Möbel, Motorräder und Zubehör			
Zentrenrelevante Betriebe	Fahrräder, Spielzeug, Tiernahrung, Bekleidung; im näheren Umfeld Lebensmittel-Discounter und -Vollversorger.			
Sonstige Nutzungen	Fitness, Gastronomie, div. Handwerksbetriebe, Weiterbildung, TÜV.			
Bewertung: Stärken	Ausreichende ÖPNV-Erreichbarkeit, Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude, teilweise ansprechende Gestaltung der Außenräume.			
Bewertung: Probleme	Hoher Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten, Anlagerung von weiteren zentrentypischen Nutzungen, tendenziell Ausbildung eines mit den Zentren konkurrierenden Standorts.			
Potenzialflächen	Mögliche Erweiterung auf angrenzende Gewerbegrundstücke wegen der Einstufung als EpB-Fläche nicht befürwortet.			
Handlungsziele	Kein weiterer Ausbau als Fachmarktstandort, bei Betriebsaufgaben keine Nachnutzung für Betriebe mit mehr als 10 % zentrenrelevanten Sortimenten, keine weitere Anlagerung von zentrentypischen Nutzungen.			

12. Fachmarktstandort Waidmannsluster Damm



Einstufung	Bezirklicher Fachmarktstandort.			
Lage	Oraniendamm/Waidmannsluster Damm, unmittelbar angrenzend an das Ortsteilzentrum Waidmannstlust/Nordmeile und an den S-Bahnhof Waidmannslust.			
Kurzbeschreibung	Einzelstandort eines Baumarkts, tlw. in denkmalgeschütztem Gebäude, zurückgesetzt hinter einer offenen Randbebauung an der Oranienburger Straße und ausgedehnten Parkplätzen.			
Erreichbarkeit Umweltverbundt	Integrierte Lage im Ortsteil Waidmannslust, dadurch relativ gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus der städtischen Umgebung, jedoch Zugang zum Haupteingang nur über die Fahrgassen des Parkplatzes. Unmittelbare S-Bahnnähe, vier Buslinien.			
Erreichbarkeit Pkw	Aufgrund der Lage an zwei Hauptverkehrsstraße gute Kfz-Erreichbarkeit			
Stellplatzangebot	Knapp 200 Stellplätze auf dem Grundstück, teilweise der Randbebauung zugeordnet			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	35 m² Vkf.	0 m² Vkf.	10.260 m² Vkf.	10.295 m² Vkf.
Nicht zentrenrelevante Betriebe	Baumarkt			
Zentrenrelevante Betriebe	Im unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszentrum.			
Sonstige Nutzungen	Im unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszenrum.			
Bewertung: Stärken	Integrierte Lage, sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit, Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden.			
Bewertung: Probleme	Kein baulicher Bezug zum Waidmannsluster Damm und zum Oraniendamm, unattraktiver Zugang für Fußgänger und Radfahrer.			
Potenzialflächen	Maßvoll ergänzende Grundstücksausnutzung entlang dem Oraniendamm unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes denkbar.			
Handlungsziele	Beschränkung auf die Nutzung als Baumarkt mit maximal 10 % zentrenrelevanten Sortimenten. Anlagerungen von zentrentypischen Nutzungen nur entlang der Straßen im angrenzenden Nahversorgungszentrum.			

13. Fachmarktstandort Wittenauer Straße



Einstufung	Bezirklicher Fachmarktstandort.			
Lage	Wittenauer Straße, 150 m östlich der Oranienburger Straße, Gewerbegebiet (teilweise EpB-Fläche) abseits der städtischen Zentren			
Kurzbeschreibung	Einzelstandort eines Baumarkts, zurückgesetzt hinter Parkplatz. Im Umfeld mehrere Lebensmittelmärkte sowie kleinere zentrumstypische Nutzungen, gegenüberliegend großmaßstäblicher Wohnungsbau.			
Erreichbarkeit Umweltverbundt	Relativ gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus der städtischen Umgebung, jedoch Zugang zum Haupteingang nur über die Fahrgassen des Parkplatzes. Gute Busverbindung mit dem Märkischen Viertel und zum U-/S-Bahnhof Wittenau.			
Erreichbarkeit Pkw	Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße gute Kfz-Erreichbarkeit.			
Stellplatzangebot	Rund 70 Stellplätze auf dem Grundstück			
Einzelhandelsbetriebe - Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevant	sonst. zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	insgesamt
	0 m² Vkf.	0 m² Vkf.	4.750 m² Vkf.	4.750 m² Vkf.
Nicht zentrenrelevante Betriebe	Baumarkt.			
Zentrenrelevante Betriebe	Keine, in der näheren Umgebung: Kaufland, Penny, Getränkemarkt.			
Sonstige Nutzungen	Keine, einige kleinere Angebote in der nahen Großsiedlung.			
Bewertung: Stärken	Integriete Lage im Gewerbegebiet, ÖPNV-Erreichbarkeit.			
Bewertung: Probleme	Lage abseits der Zentren, unattraktiver Zugang für Fußgänger und Radfahrer, kein Bezug zum Straßenraum, für einen Fachmarkt relativ kleiner Standort.			
Potenzialflächen	Brachfläche ca. 2700 m² straßenseitig unmittelbar angrenzend. Mehrgeschossigkeit grundsätzlich möglich.			
Handlungsziele	Sicherung als bezirklicher Fachmarktstandort, auch bei Aufgabe des Baumarkts. Keine Anlagerung zentrentypischer Nutzungen. Nachnutzung bspw. Möbelfachmakrt aufgrund des entsprechenden Bedarfs im Bezirk.			