

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)

vom 8. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2026)

zum Thema:

**Städtebauliche Qualifizierung in Nord-Mariendorf und Süd-Tempelhof sowie
Belegung einer traditionellen Einkaufsstraße**

und **Antwort** vom 28. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25804

vom 8. April 2026

über Städtebauliche Qualifizierung in Nord-Mariendorf und Süd-Tempelhof sowie Belebung einer traditionellen Einkaufsstraße

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Teilt der Senat meine Einschätzung, dass die - insbesondere gewerblich relevanten – Standorte Tempelhofer Hafen und Ullsteinhaus von einer Entwicklung des Gewerbes und auch des Wohnungsbaus im Quartier um Ordensmeister- und Ullsteinstraße in Tempelhof und Mariendorf profitieren würden?

Antwort zu 1:

Der Senat sieht eine direkte positive Wirkung für die genannten Standorte insbesondere dann als gegeben, wenn neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe in einem sachlich-funktionalen Zusammenhang zum Bestandsgewerbe stehen. Indirekt können positive Wirkungen bestehen durch eine verbesserte Auslastung von verkehrlicher und sozialer Infrastruktur infolge einer durch die Neuansiedlungen hervorgerufenen höheren Arbeitsplatzdichte im Quartier.

Frage 2:

Teilt der Senat meine Einschätzung, dass eine Entwicklung von Gewerbe und Wohnungsbau in diesen Sozialräumen auch dem Tempelhofer und Mariendorfer Damm mit Blick auf Kaufkraft und Gewerbemix zuträglich sein kann?

Antwort zu 2:

Inwiefern eine Entwicklung mit positiven Effekten für die umgebenden Sozialräume verbunden ist, hängt von den jeweiligen Vorhaben und ihrer Ausrichtung auf das Umfeld ab.

Frage 3:

Unter dem Gesichtspunkt der Gewerbeflächensicherung: Trifft es zu, dass Voraussetzung für Gewerbeansiedlungen zunehmend auch belebte Kieze und verfügbarer - bezahlbarer – Wohnraum sind?

Antwort zu 3:

Zur Beantwortung der Frage muss zwischen durch Büronutzung geprägtem Gewerbe und produktionsgeprägtem Gewerbe unterschieden werden. Für Büronutzungen sind attraktive, belebte Lagen durchaus ein Standortkriterium. Für produktionsgeprägtes Gewerbe ist vor allem die Flächenverfügbarkeit, der Bodenpreis, die Verkehrserschließung und die Lage in einem Gewerbegebiet für die Unternehmensansiedlung entscheidend, da das produktionsgeprägte Gewerbe überwiegend flächenextensiv, preissensibel und auf die planungsrechtlich schützende Wirkung durch das Gewerbegebiet angewiesen ist. Verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum dagegen fällt im Regelfall bei betrieblichen Standortentscheidungen weniger ins Gewicht, trägt aber gleichwohl auf gesamtstädtischer Ebene zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Berlin bei.

Frage 4:

Wird in dieser Hinsicht eine Entwicklung des Baufeldes Ordensmeisterstraße 8-11 sowie 13 und 14 bzw. Colditzstraße 26 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit einem Mix aus Gewerbe und Wohnungsbau vom Senat stadtplanerisch positiv bewertet?

Antwort zu 4:

Die in Rede stehenden Adressen befinden sich einem Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans (STEP) Wirtschaft 2040. Ziel des EpB ist es, Flächen für produktionsgeprägte Unternehmen vorzuhalten. Baulich sind die genannten Adressen zum Teil nicht effizient ausgenutzt. Der Senat steht einer gewerblichen Entwicklung auf den Flächen positiv gegenüber.

Frage 5:

Ist es nach Einschätzung des Senats zielführend, durch entsprechende Planungen des Bezirk ggf. auch bisher unterfrequentierte Bereiche der Quartiere Ordensmeister-/Ullsteinstraße – mithin nächtlich als Angsträume wahrgenommen Abschnitte - durch Belegung mit Gewerbe-Ansiedlungen und Wohnen zu qualifizieren?

Antwort zu 5:

Über etwaig als sogenannte Angsträume wahrgenommene Abschnitte der genannten Bereiche liegen dem Senat keine Informationen vor. Grundsätzlich können Gewerbe-Ansiedlung und Wohnen zu einer Belegung beitragen.

Frage 6:

Mit Blick auf die Situation der südlichen Ullsteinstraße (Hausnummern 87, 93-105, 107): Wie bewertet der Senat die städtebauliche Qualität im Anschluss an die Monopolsiedlung und den Dreifaltigkeitsfriedhof III/Heilig-Kreuz-Friedhof? Wäre hier ein Grünzug als öffentliche Durchwegung und damit Integration der parzellierten Situation wünschenswert?

Antwort zu 6:

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt südlich des Gewerbegebietes sowie nördlich des Dreifaltigkeitsfriedhofes, in Ost-Westrichtung einen übergeordneten Grünzug dar. Dieser verläuft

über die Grünanlage Schätzelberge und setzt sich nach Westen, mit Unterbrechung im Bereich der Monopolsiedlung, bis zum Mariendorfer Damm fort.

Frage 7:

Teilt der Senat meine Einschätzung, dass damit - bei entsprechender Grünflächenentwicklung durch einen Vorhabenträger - auch eine erhebliche Entsiegelung von Flächen zugunsten des Stadtklimas einhergehen kann?

Antwort zu 7:

Der Umweltatlas weist das Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsgrad von 70 - 80% aus; eine Entsiegelung bzw. Grünflächenentwicklung kann zu einer günstigeren bioklimatischen Situation beitragen.

Frage 8:

Sieht der Senat mit Blick auf die Ordensmeister- oder die südliche Ullsteinstraße eine Gefährdung bestehender Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung? Und wenn ja, für welche Gebiete?

Antwort zu 8:

Heranrückende Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung gefährdet die Standortsicherheit von Gewerbebetrieben vor allem dann, wenn vorhandene Betriebe emittierend sind (insb. Lärm, Erschütterungen und Geruch). Dies ist u.a. beim verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe, Ver- und Entsorgungsbetrieben, der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen sowie Lagerei der Fall. In den Gewerbegebieten entlang des Teltowkanals sind solche Betriebe vorhanden, so dass Konflikte mit heranrückender Wohnbebauung nicht ausgeschlossen sind.

Berlin, den 28.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen