

## Bestandssituation

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Bebauungsplanes 10-72 ist vielfältig gegliedert. Die Flächen östlich der Pilgramer Straße waren ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaftsflächen wurden durch einen Feldweg geteilt, der von der Kreuzung Alt-Mahlsdorf (B1/5) / Pilgramer Straße ausgehend diagonal in Richtung Südosten verlief. Zwischen der Pilgramer Straße und dem Feldweg bestanden in den 1980er Jahren acht Lagerhallen für gewerbliche Zwecke.

Im Kreuzungsbereich Alt-Mahlsdorf (B1/5) / Pilgramer Straße entstand bis 2017 der Fachmarktstandort mit dem Porta Möbel, Boss Möbel und einem Fliesenfachmarkt. Damit hat sich das Erscheinungsbild im Planumfeld entlang der B 1/5 erst jüngst maßgeblich verändert. Städtebaulich markant ist auch die Südseite des Hauptgebäudes des Porta-Möbelmarktes. Die Fassade ist etwa 260 m lang und fensterlos. Die südliche Fassadenseite des Hauptgebäudes wird berankt. Außerdem wurden Laubbäume gepflanzt. Die Flächen des neuen Fachmarktstandortes grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-72 an und haben Einfluss auf die Planung.

Westlich des neuen Fachmarktstandortes befindet sich an der B 1/5 auf dem Grundstück Alt-Mahlsdorf 70 ein Schulungszentrum bzw. Technisches Sicherheitszentrum der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB). Eine Tochtergesellschaft der NBB betreibt auf dem Grundstück ein Technisches Sicherheits- und Schulungszentrum. Auf dem Schulungsgelände werden für Übungszwecke der Feuerwehr Havarien und Schäden am Rohrnetz von Gasversorgungsanlagen simuliert. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des B-Plans 10-72.

Die südlich an das Schulungszentrum angrenzenden und ebenfalls in den B-Plan 10-72 einbezogenen Flächen sind Acker. Diese erstrecken sich in ihrer südlichen Ausdehnung bis an das Friedhofsareal Rahnsdorfer Straße (Land Brandenburg) und gehen dann in ein großzügiges Wohngrundstück mit ausgedehnten Freiflächen (Rahnsdorfer Straße 29 A, B) über.

Auch das Grundstück Pilgramer Straße 304-310 (Flurstück 1344) wurde und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner Lage unmittelbar südlich des großen Porta-Möbelhauses und den südlichen angrenzenden gewerblichen Nutzungen kommt künftig eine bauliche Nutzung in Betracht.

Als südlich angrenzende Nutzungen sind zu benennen: der seit den 1990er Jahren ansässige Fachmarkt für Holzprodukte HFM Nordholz sowie ein Gerüstbaubetrieb, der das östlich an den Holzfachmarkt angrenzende Flurstück 8920/47 nutzt. Das durch den Gerüstbaubetrieb gemietete Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Straße. Die planungsrechtliche Erschließung erfolgt über ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Weiter südlich erstreckt sich die aufgelockerte Siedlungsbebauung in Mahlsdorf-Süd. In den 1990er Jahren wurde als Erweiterung des Siedlungsbereiches die sogenannte „Apfelgartensiedlung“ errichtet. Der Name geht auf eine Gärtnerei bzw. Obstbäume zurück, die ursprünglich in diesem Bereich bestanden haben.

An der Westseite der Pilgramer Straße wurde die Wohnsiedlung „Am Theodorpark“ errichtet. Auch in dieser Wohnsiedlung sind mehrere Gebäudetypen von Einzelhäusern bis zu Reihenhäusern gebaut worden. In Umsetzung der Planungsziele des Flächennutzungsplans wurde innerhalb der Siedlung „Am Theodorpark“ eine öffentliche Grünachse gestaltet. So wurden entlang des in der Grünachse verlaufenden öffentlichen Weges Laubbäume gepflanzt. Diese Grünachse wird im Bebauungsplan 10-72 in Richtung der Landesgrenze fortgeführt.

Aufgrund der früheren Nutzung der nördlichen Plangebietsflächen stellt sich die Gehwegsituation entlang der Pilgramer Straße bislang als nur ungenügend dar: Lediglich entlang der Westseite der Pilgramer Straße besteht überhaupt ein Gehweg für Fußgänger. Dabei handelt es sich jedoch nur um einen niveaugleichen Betonstreifen, der von der Fahrbahn lediglich durch einen weißen Streifen getrennt ist. Deshalb wird der Gehwegbereich oft für das Abstellen von PKW genutzt. Die Verbesserung der Gehwegsituation entlang der Pilgramer Straße ist somit zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung erforderlich und wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 berücksichtigt.