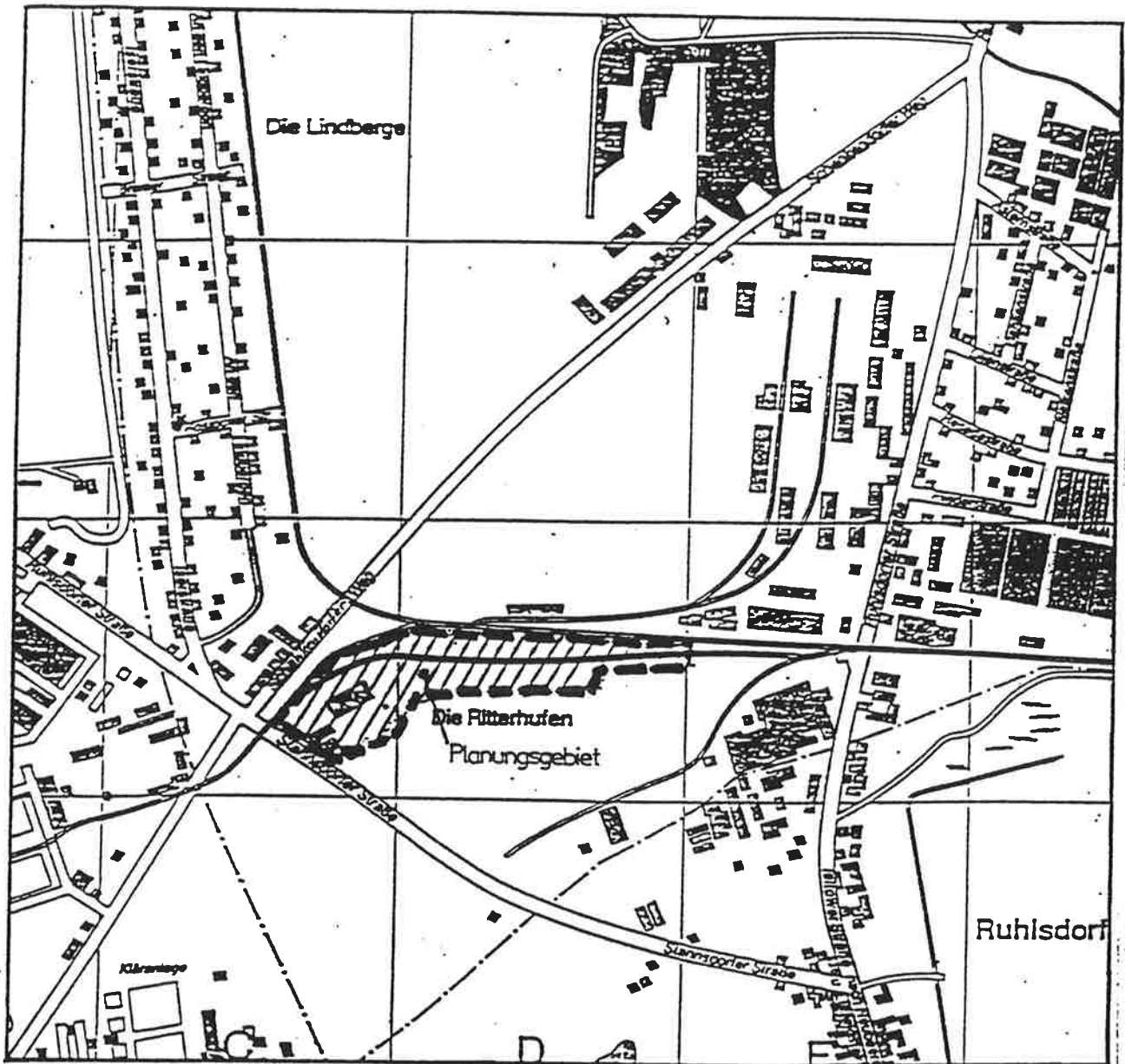


Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 13 "Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße"



Stadt Teltow

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand: 11.1995

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Lage im Raum, vorhandenes Nutzungsgefüge	1
2. Planungsanlaß	2
3. Ziele der Planung	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5. Einschränkung von Nutzungen	5
6. Baugestalterische Festsetzungen	7
7. Natur und Landschaft	7
8. Verkehrskonzept	14
9. Technische Ver- und Entsorgung	15
10. Bodenordnung	16
11. Flächenbilanz	16
12. Vorzeitiger Bebauungsplan	16

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 "Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße" der Stadt Teltow

1. Lage im Raum, vorhandenes Nutzungsgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Teltow und weist eine Größe von 5 ha auf. Es ist Bestandteil der Flur 14 und setzt sich zusammen aus den Flurstücken Nr. 9/7, 10/6, 11/1, 17/3 und einem Teilstück des Flurstückes 9/4.

Im Norden wird das Gebiet durch einen Industriegleiskörper (Flurstücknummern 10/2 und 18), im Süden und Osten durch Ackerflächen (Flurstücknummern 17/1, 17/4, 11/4, 11/3 und 10/7) und im Westen durch die Stahnsdorfer Straße (Flurstücksnummer 9/4) begrenzt.

Die umgebende Nutzung ist in Ost-West-Ausrichtung durch ein Gewerbeflächenband geprägt, wobei in unmittelbarer Nähe ein großräumiges und neu erschlossenes Gewerbegebiet in Stahnsdorf entsteht. Im Norden bilden Gleiskörper, einige zusammenhanglose Gewerbegrundstücke, Gehölzstreifen und ausgedehnte Wiesen den räumlichen Anschluß, im Süden monostrukturierte Ackerflächen, an denen wiederum ein großflächiges Gewerbeareal angrenzt (Teltowmat).

Im Planungsgebiet wurde bis zur Aufgabe der Nutzung Fernwärme produziert. Diese Funktion prägt auch heute das Areal räumlich-strukturell erheblich. So bestehen von den 5 ha ca. 3 ha aus brachgefallenen Industrieanlagen (Heizhaus, Leitungen, Schornstein, Kohlehalde, Lagerflächen, Industriegleise, sonstige Erschließungsanlagen etc.), die sowohl erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild darstellen, als auch zu einer erheblichen Versiegelung der Bemessungsfläche führen.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein linienförmiger, weitgehend intakter - Waldstreifen mit einer Größe von ca. 0,9 ha und einer Längenausdehnung von 430 Metern und Tiefe von bis zu ca. 30 Metern. Zusätzlich finden sich einige Ruderalflächen im Nordwesten ein.

Im Süden stellt durchlaufend ein bis zu 10 Meter breiter und durch mehrjährige Sukzessionsgesellschaften geprägter Abhang die gliedernde Zäsur zum un bebauten Außenbereich her.

Im Ost-West- Verlauf weist die Geländetopographie praktisch kein planungsrelevantes Gefälle auf, da die Heizwerknutzung in das Gelände 'hineingeschnitten' wurde. Dem

gegenüber besteht im Süden ein künstlich hergestellter abrupter Höhenversprung zur Ackerfläche hin mit einem Niveauunterschied von bis zu 5 Metern. Ebenfalls ist der Waldstreifen auf einer Aufschüttung mit bis zu 3 Metern Höhe angelegt worden.

Das Planungsgebiet befindet sich, bezogen auf das Landschaftsbild, im Übergangsbereich zwischen unbebauten Außenbereich und dem Siedlungskörper Teltow, wobei durch den südlichen Abhang das Gebiet z. T. die Bebauung optisch in einer 'Senke' verschwindet. Die z. T. großmaßstäblichen Bauten im Bestand beeinträchtigen trotzdem das Landschaftsbild beträchtlich. Positiv für die Einfassung bezüglich des Landschaftsbildes sind die mit Gehölzen bewachsenen südlichen Saumbereiche und der Waldstreifen im Norden zu sehen.

2. Planungsanlaß

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sind die Kommunen gehalten Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Planungserfordernis liegt im konkreten Fall eindeutig vor (Begründung s. u.).

Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung (Kohleheizkraftwerk) ist das Planungsgebiet mit erheblichen städtebaulichen Mißständen behaftet, aus denen bei einer szenarischen Nullvariante für die Zukunft städtebauliche Spannungen entstehen können.

Die Mißstände drücken sich wie unter Pkt. 1 angedeutet, vor allem durch ungenutzte und seit der Nutzungsaufgabe allmählich verfallende 'Bauruinen' aus, die auch schon zu Betriebszeiten negativ in das Orts- und Landschaftsbild hineingestrahlt haben und dabei insgesamt eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung und zu geringe Differenzierung der Kubaturen aufweisen. Durch die Aufgabe der Nutzung und der einhergehenden Brachfaltung verstärkt sich dieser Eindruck noch.

Hinzu kommt der hohe und flächige Versiegelungsgrad der anthropogen genutzten Fläche, mit negativen Folgen auf die Austauschprozesse im Boden und dem Grundwassereintrag. Dieser Aspekt ist umso problematischer, als daß es sich nach der Nutzungsaufgabe um absolut 'zweckentbundene' Versiegelungen handelt, ohne jeden sinnvollen städtebaulichen Bezug.

Zusätzlich liegt eine durch gewerbliche Nutzung geprägte Fläche brach, was ebenfalls für die anliegenden technischen Infrastrukturen gilt, denn bedingt durch die Vornutzung böte sich zukünftig wiederum eine gewerbliche Nutzung an. Eine planerische Nichtbeachtung dieses Aspektes führte zukünftig zu zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen, die zwar auch ohne Umstrukturierung dieses Gebietes vorgenommen werden könnten, aber eben reduziert um den hier zur Beplanung anstehenden Flächenanteil. Die Wiedernutzung wäre also ein positiver Beitrag zur Schonung von unbebauten Flächen im Außenbereich.

Zu dem o. g. Problemkomplex, der sich auf die städtebaulichen Spannungen durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung bezieht, kommt ein weiterer exogener hinzu, der zum Teil mit dem letztangewiesenen verknüpft ist.

Telow liegt im 1. Erweiterungsring von Berlin. Dies hat dahingehend wesentliche Auswirkungen, als daß sich die sozioökonomischen und ökonomischen Rahmenbedingungen in einer rasanten Umstrukturierung befinden, die sich einerseits aus der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion (gesteigerte Funktion für das Umland), als auch aus der exponierten Lage am Rande der Wachstumsmetropole Berlin ergeben.

Gerade der letzte Aspekt ist für die zukünftige Gewerbestruktur und -verteilung in Teltow von eminent wichtiger Bedeutung. Momentan zeigt sich die Tendenz, daß gerade Betriebe aus dem tertiären Wirtschaftsbereich (zumeist hochspezialisierte Dienstleistungen und Büronutzungen) auf den traditionellen produktionsorientierten Wirtschaftsstandorten im innerstädtischen Kernbereich siedeln. Diese ansonsten wünschenswerten Entwicklungen führen in diesem Fall allerdings zu Konkurrenzsituationen in bezug auf die Gewerbeflächeninanspruchnahme.

Hinzu kommt auf der anderen Seite, daß durch die allgemeine städtebauliche Umstrukturierung und die seit der Wiedervereinigung verschärfte Gesetzgebung zum Emissionsschutz zukünftig Konflikte zwischen störanfälligen Nutzungen und produzierenden Gewerbebetrieben zu erwarten sind (Gemengelageproblematik). Dies ginge m. a. W. weitgehend zu Lasten der traditionellen produzierenden Gewerbestrukturen, da weitgehend der planerische Ausgleich nicht möglich ist.

3. Ziele der Planung

Der oben beschriebene Planungsanlaß verdeutlicht die städtebauliche Notwendigkeit der Ausweisung neuer Gewerbestandorte außerhalb des innerstädtischen Kernbereiches. Diese Faktoren lassen sich im Planungsgebiet gut miteinander verknüpfen. Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich, da sich nur auf dieser Basis die rechtlichen Grundvoraussetzungen für eine Umstrukturierung des Planungsgebietes schaffen lassen.

So ist ein vorrangiges Ziel der Planung die Auflösung des städtebaulichen Konfliktpotentials, daß sich durch das Brachfallen des Heizhausgeländes ergibt. Dies läßt sich gut durch die Umstrukturierung (Beseitigung orts- und landschaftsbildstörender Gewerbebrünnen) und sinnvolle Wiedernutzung durch Förderung der Ansiedelung weitgehend produktionsorientierter mittelständischer und z. T. ortsansässiger Gewerbebetriebe erreichen.

Für diese Konzeption spricht auch die Tatsache, daß aufgrund der geringen Tiefe der ausgewiesenen Gewerbeflächen und der verhältnismäßig geringen Gesamtgröße des Gewerbegebietes, dieser Standort für mittelständische Betriebe verschiedener Größe interessant ist.

Hinzu kommt, daß dieser Standort eine im Vergleich gute Lagegunst aufweist (befriedigender Anschluß an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßennetz, gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten, weitgehend emissionsunempfindliche Umgebung im Sinne der TA Lärm).

Weitergehend ist die Beschränkung der negativen Auswirkungen der Planung in bezug die Faktoren des Naturhaushaltes planungsrelevant. Diese beziehen sich vor allem auf eine

niedrige Versiegelung (die allerdings nicht die privaten Belange der zukünftigen betriebsnotwendigen Überbauung unverhältnismäßig beschränken darf).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Planungsgebiet wird gem. § 8 BauGB als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zur Durchführung der o. g. Ziele und Zwecke der Planung beigetragen werden. Aufgrund der exponierten Lage eignet sich das Planungsgebiet für die neu ausgewiesene Funktion.

Um den Belangen der zukünftigen Nutzer gerecht zu werden, wurde die GRZ auf 0.8 festgesetzt. Da gerade der produktionsorientierte Wirtschaftssektor in diesem Gebiet angesiedelt werden soll, müssen dessen Belange nach einer ökonomischen Bodennutzung in der Planung berücksichtigt werden. Dies allerdings unbeschadet der Ansprüche im Sinne der Gesetzgebung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden zum einen durch planerisch festgelegte kräftige Eingrünungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Raum ausgeglichen.

Dabei muß auch berücksichtigt werden, daß das Planungsgebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt erheblich versiegelt ist und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt (vgl. Pkt. Grünordnung).

Die GFZ wurde mit 1.0 und 1.1 im Planteil festgesetzt. Durch diese geringe Ausnutzung, die weit unter den Möglichkeiten von § 17 BauNVO bleibt soll gewährleistet werden, daß eine dem Ziel der Planung angepaßte Entwicklung der Geschoßfläche erreicht wird. Diese Festsetzung dabei dient vor allem der bedarfsgerechten Flächenausweisung des produzierenden Gewerbes, welches vor allem Grundfläche benötigt, nicht so sehr die Geschoßfläche in der Höhe. Deshalb harmoniert diese Festsetzung auch mit der festgelegten Anzahl der zulässigen Geschosse, die restriktiv mit 2 Vollgeschossen festgelegt wurde. Dies aus Gründen der besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet gilt allgemein die offene Bauweise, um eine gewisse Kleinteiligkeit und damit einhergehend eine bessere Einbindung in die Umgebung herzustellen. Dabei werden auch klimatologische Belange berücksichtigt, um zukünftig keine Barrieren zu ermöglichen.

Private und öffentliche Grünflächen

Um die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung der mit Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen verbindlich festzulegen, und um die eigentumsbezogene Eindeutigkeit herzustellen, sind im Bebauungsplan diese Flächen als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen worden. Dadurch werden auch die zum Ausgleich notwendigen kostenträchtigen Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig gesichert.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wurde im Bebauungsplan der Böschungsbereich südlich der Planstraße öffentlich gewidmet. Alle übrigen durch private Flächen erschlossene Grünbereiche werden auch als private Grünflächen festgesetzt. Die Pflicht zur

Erstanpflanzung und zur Erstpflege der öffentlichen Grünflächen wird vertraglich zwischen Stadt und Investor geregelt.

5. Einschränkung von Nutzungen

Ausschluß bzw. Einschränkung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, vor allem mittelständisches produzierendes Gewerbe anzusiedeln, ist aus Gründen der allgemeinen Flächenknappheit und des Verdrängungsdrucks in Teltow notwendig. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden auf der einen Seite im Planungsgebiet Betriebe mit reiner Büro- und Verwaltungsflächennutzung ausgeschlossen. Um dabei nicht generell alle derartigen Nutzungen auszuschließen, auch mittelständische Betriebe mit geringeren Flächenanteilen, wurde die Festsetzung dahin gehend etwas aufgeweitet, daß insgesamt dienstleistungsbezogene Betriebe mit einer Gesamtfläche, die zusammen < 2900 qm Baugrundstücksfläche ausmachen, zulässig sind. Hier wurde eine Umformulierung gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen, um eine verbesserte Bestimmtheit herzustellen. Da die zukünftige Lage bzw. Verteilung dabei für das städtebauliche Gesamtkonzept nicht erforderlich ist (diese Einschränkung wurde aus städtebaulich-funktionalen Erwägungen vorgenommen), wurde auf eine räumliche Gliederung verzichtet.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietsausweisung wird dadurch nicht unzulässig eingeschränkt, da das zulässige breitgefächerte Gewerbespektrum ansonsten nicht eingeschränkt wird.

Für die Betriebe mit höheren Flächenansprüchen ist ausreichend Raum im Kernbereich Teltows vorhanden, so daß auch unter dieser Sichtweise diese Gliederung möglich ist.

Einschränkung und Gliederung aufgrund von Lärmschutz

Eine weitere Einschränkung, allerdings aus Umweltschutzaspekten, ist die Darstellung von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FBS). Die im Planteil eingeschriebenen Werte wurden vom TÜV Norddeutschland errechnet und in einem Gutachten dargestellt.

Diese Festsetzung ist notwendig zum präventiven Lärmschutz für die Umgebung, da in ca. 200 Metern Entfernung in nordwestlicher Richtung ein schmales Wohnsiedlungsband zur Innenstadt hin beginnt. Darauf ist in der vorliegenden Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen.

Der Bebauungsplan setzt dabei in dem der Wohnnutzung näheren Gebietsteil (GE 1) 50 dB(A)/qm nachts fest und im entfernteren Teil (GE 2) 56 dB(A)/qm.

Die FBS sind dabei nicht so restriktiv, daß die Zielstellung des Bebauungsplanes, Flächen vornehmlich für mittelständisches produzierendes Gewerbe zu schaffen, erheblich eingeschränkt wird. Betriebe, die diese immissionschutzrechtlichen Bestimmungen einhalten, und das sind die meisten in einem allgemeinen Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, sind dahingehend uneingeschränkt zulässig. Nutzungen, die § 4 BImSchG unterliegen,

sind im Planungsgebiet generell nicht zulässig, da sie sich in den Kontext nicht einfügen würden.

Die Festsetzung wurde im Sinne der betriebsbezogenen Flexibilität aufgeweitet. So kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder Abschirmungen Pegelminderungen gegenüber freier Schallausbreitung ergeben. In diesem Fall können die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.

In diesem Zusammenhang soll darauf verwiesen werden, daß bei einer ausnahmsweisen Herstellung von Wohnraum für Betriebspersonal etc. Vorkehrungen dergestalt getroffen werden sollen, daß nachts 35 dB (A) im Mittel in den Wohnungen nicht überschritten werden. Ebenfalls sollen Spitzen über 10 dB (A) vermieden werden.

Einschränkungen aufgrund des Schutzes vor Geruchsimmissionen

Gerüche können zu unverträglichen Beeinträchtigungen zwischen Wohnnutzung und Gewerbe führen und sind somit als Belange der Umwelt (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB) und damit auch des Immissionsschutzes in der Abwägung einzustellen.

Im konkreten Fall ist eine städtebauliche Spannung zwischen den geruchsemitterenden ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet und der in nordwestlicher Richtung ca. 200 Meter entfernten Wohnbebauung zu erwarten. Da es sich im konkreten Fall um eine Festsetzung eines Gewerbegebietes, dessen Nutzung noch nicht bekannt ist, handelt, soll die Einschränkung der potentiellen Störmutzungen über die Abstandsklassen der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6.6.1995 ermittelt werden. Die rechtliche Grundlage ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

Die Einschränkung bezieht sich auf GE 1. GE 2 ist aufgrund der größeren Entfernung zur Außenkante des Wohngebietes nicht betroffen, da für die Beurteilung der einzuschränkenden Nutzungen die Abstandsklasse V (300 Meter Abstand) der Leitlinie maßgeblich ist. In dieser sind Betriebsarten aufgezählt, die in Gewerbegebieten zulässig sind, dabei aber einen Mindestabstand von 300 Metern zu Wohngebieten aufweisen sollten. Diese Restriktion betrifft deshalb GE 1. Da aber das GE 1 ca. 200 Meter vom Wohngebiet entfernt ist, ist davon auszugehen, daß die in den Abstandsklassen VI und VII aufgeführten Betriebe bei heutigem Stand der Technik und der darin aufgeführten Entfernung keine städtebaulichen Spannungen hervorrufen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind deshalb im Gewerbegebiet 1 folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Dies sind Anlagen:

- zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
- zur Herstellung von Lakritz und Schokolade
- zur Herstellung von Milchpulver
- zum Vulkanisieren von Natur oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen in denen weniger als

50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird

- zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leitung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
- Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Lösungsmittel hergestellt werden.

Unter der Berücksichtigung der privaten Belange wird zugunsten der Gewährung von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB auf einen gänzlichen Ausschluß der o. g. Betriebsarten verzichtet. Dies gilt dann, wenn aufgrund von besonderen technischen Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen im Zuge einer Einzelfallprüfung festgestellt wird, daß ein tatsächlicher Immissionskonflikt vermieden wird.

6. Baugestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet markiert den Übergang zwischen dem bebauten Teltower Stadtkörper und dem unbesiedelten Außenbereich, die sogenannte Weichlinie. Dies ist ein wesentliches städtebauliches Merkmal, mit dem in dieser Planung möglichst behutsam, unter Berücksichtigung zukünftiger betriebsnotwendiger Belange (z. B. Geschoßhöhen im gewerblichen Bereich, Repräsentationsnotwendigkeiten etc.), umgegangen werden soll.

So wird durch die Festlegung auf max. 2 Vollgeschosse eine unverträgliche Höhenentwicklung vermieden. Dies im Zusammenhang mit einer Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe auf 7.5 Meter. Bilden dabei geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis $< 15^\circ$ den Gebäudeabschluß, so sind max. 9 Meter Firsthöhe zulässig. Durch diese Festsetzungen wird einerseits eine klar abgegrenzte Obergrenze vorgegeben, die die befriedigende Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht.

Dies gilt auch für die untergeordneten Bauteile, denn untergeordnete Bauteile, die der Gestaltwirkung des jeweiligen Gebäudes dienen (z. B. verglaste Eingangsgiebel), dürfen eine max. Höhe von 8.5 Metern aufweisen, gemessen ab Geländeoberkante - Bauteilabschluß. Den Firmen soll strukturverträglich die Möglichkeit zur eigenen Repräsentation eingeräumt werden. Weitere untergeordnete Bauteile, die für den Betrieb notwendig sind, z. B. Kamine, können diese Festsetzungen überschreiten.

7. Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Bestandsbewertung

Naturräumliche Gliederung, Geologie und Oberflächenformen

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs ist das Planungsgebiet den mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und der Untereinheit Teltow-Platte zuzuordnen. Das Gebiet stellt einen Ausschnitt der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes dar.

Die Strukturen des Landschaftsraumes bildeten sich vorwiegend durch die jüngste Eiszeit (Weichselglazial) innerhalb des Quartär im Entstehungszeitraum des Pleistozän. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft mit Talsandebenen, Rinnen und Seen. Das Planungsgebiet liegt auf der flachwelligen Teltowhochfläche. Entlang des Gebietes verläuft eine ehemalige Eisrandlage in nordwestlicher und südöstlicher Richtung. Daraus resultiert der noch wahrnehmbare leichte Geländeeinschnitt, an den sich direkt wieder die Hochfläche anschließt.

Geologisch treten nördlich des Planungsgebietes sandige, südlich lehmige und tonige Bildungen auf. Im Planungsgebiet sind die geologischen Verhältnisse durch die Abbruchmassen der nördlichen und südlichen Flächen gekennzeichnet.

Auf den Grundmoränen treten Tieflehm-Standorte im Wechsel mit Sand-Braunerden auf. Die natürliche Vegetation der relativ reichen Standorte ist der Winterlinden-Eichen-Hainbuchenwald, während auf ärmeren Standorten der Kiefern-Eichenwald dominiert.

Boden

Grundlage für die Bewertung der Böden ist das Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen. So stellt der Boden Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und Tiere, Nutzfläche für Land-, Forstwirtschaft und Gärten etc., sowie eine Versickerungsfläche zur Filterung und Speicherung von Niederschlagswasser und damit zur Erneuerung des Grundwassers dar.

Das Planungsgebiet ist z. Z. im hohen Maße versiegelt. Natürlich gewachsene Böden sind kaum noch vorhanden, lediglich in den Böschungsbereichen konnte eine natürliche Bodenbildung erfolgen. Die Böden sind durch den Bau der Gleisanlagen und Industrie-flächen stark beeinträchtigt. Direkt im Gleisbereich ist durch Anwendung von Herbiziden von Belastungen auszugehen. Die offenen Böden im unmittelbaren Gleisbereich und im direkten Umfeld des Heizkraftwerkes sind durch Aufschüttungen, Verdichtungen und Abgrabungen gestört. Die geringe Humusaufgabe resultiert aus der bisher kaum stattgefundenen Bodenentwicklung.

Vorliegende Bodenuntersuchungen lassen den Schluß zu, daß keine rechtlich relevanten Verunreinigungen im Boden auftreten. Jedoch wurde in den Bodenproben kohlige Bestandteile und Ziegelbruchsteine bis zu 0,3 m unter GOK nachgewiesen.

Mit Schreiben vom 24.6.1994 attestiert das Landratsamt, daß das Planungsgebiet aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde.

Wasser

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb von Vorbehaltsflächen für den Trinkwasserschutz. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 5-10m mit ungespanntem Grundwasser im

Lockergestein. Insgesamt ist das Grundwasser aufgrund des wechselhaften Aufbaus an der Versickerungszone mit bindigen Bildungen von 20-80 % gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Deshalb ist im Planungsgebiet aufgrund des relativ hohen Flurabstandes und trotz der geringen Filterkapazität des Untergrundes das Grundwasser als relativ geschützt zu bewerten.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand als gering einzustufen, jedoch wird durch die vorhandenen Absetzbecken die Neubildungsrate erhöht.

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich künstliche Gewässer in Form zweier kleinerer Becken sind nachweisbar.

Wesentlich für die grundwasserschutzbezogene Beurteilung von Bauvorhaben im östlichen Teil des Plangebietes ist die Restriktion, daß sich das betroffene Gebiet in einer Trinkwasserschutzzone III befindet. Im Planteil wurde diese Festlegung nachrichtlich übernommen und graphisch dargestellt. Es wird in diesem Zuge der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen untersagt.

Klima

Das Planungsgebiet liegt großklimatisch im Bereich des Kontinentalklimas. Mit einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 585 mm/Jahr gehört das Gebiet zu den niederschlagsarmen Regionen Deutschlands.

Kleinklimatisch wird das Planungsgebiet durch die großflächig bebauten Bereiche und die kaum vorhandene Vegetation etc. beeinflusst. Die bebauten Flächen heizen sich im Sommer stark auf. Dieses Aufheizen kann durch die geringe Feuchtigkeitsentwicklung über den Vegetationsflächen nicht ausgeglichen werden.

Die im Süden angrenzenden Ackerflächen können als gering produzierende Kaltluftentstehungsgebiete bezeichnet werden. Aus der Richtung Ruhlsdorf wird ein Luftabfluß durch die ansteigende Topographie zur Stahnsdorfer Straße hin verhindert. Nach dem Landschaftsplan läuft eine Luftaustauschbahn in Nord-Süd-Richtung durch das Planungsgebiet. Nach einer Untersuchung des Wetteramtes Berlin und Potsdam in Hinblick auf die Bebauungsplankonzeption ergibt sich aus der Topographie ein geringer Kaltluftabfluß von den angrenzenden Produktionsflächen 'Ritterhufen' in das angrenzende, tiefergelegene Gebiet im Kreuzungsbereich Bahnlinie/Schenkendorfer Weg. Sowohl die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen nördlich des Untersuchungsgebietes als auch das vorhandene Wäldchen und die zusammenhängenden großmaßstäblichen Anlagen des Heizkraftwerkes sind als massive Luftaustauschbarrieren zu bezeichnen.

Flora, Vegetation und Fauna

Im Planungsgebiet konnten 70 Pflanzenarten kartiert werden, was aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als artenarm zu bezeichnen ist.

Gering anthropogen beeinflusste Bereiche sind die Böschungsbereiche, in denen vor allem als verholzende Pflanzen Stieleichen, Bergahorn und Robinie wachsen. Im Gleis- und Werksbereich dominieren einjährige Pflanzen, was auf eine dauerhafte Störung hinweist. Auf den Flächen, wo bereits eine weitere Vegetationsentwicklung stattgefunden hat, kommen vorwiegend mehrjährige ruderale Pflanzarten vor.

Südlich der Bahntrasse und östlich der Straße sind halbruderales Halbtrockenrasen auffindbar, im Gleisbereich und in den Saumbereichen hauptsächlich kurzlebige Ruderalgesellschaften. An offenen und sandigen Stellen haben sich einige Arten der Sandtrockenrasen angesiedelt. In den Saumbereichen der vorhandenen waldartigen Böschungen und an Wegrändern kommen Arten der nitrophilen Saumgesellschaften sowie ruderale Beifuß- und Distelgesellschaften vor. Im Bereich der vorhandenen Gebäudekomplexe trifft man Trittrasengesellschaften an, wohingegen in den Böschungsbereichen Gehölzbestände vorhanden sind.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, allerdings lassen die Vegetationsstrukturen Rückschlüsse auf faunistische Potentiale zu. Dies ist im vorliegenden Falle ausreichend.

Das wenig differenzierte Vegetationsmosaik bietet wenig Tierarten einen ausreichenden Lebensraum. Die krautigen Vegetationsbestände mit halbruderalen Trockenrasen, kurzlebigen Ruderalgesellschaften, nitrophilen Saumgesellschaften und Trittrasen lassen sich zusammenfassen. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um kleinflächige Bestände, in denen ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölzbestände lassen keine gefährdeten Arten vermuten. Sie sind vor allem für Vögel von Bedeutung.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Bebauung und Erschließung ist mit Eingriffen i. S. d. § 8 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen, da Nutzung und Gestalt der Grundfläche verändert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig verändert wird.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden hervorgerufen durch die Versiegelung von Flächen. Durch die geplanten Gebäude, Zufahrten, Verkehrsflächen etc. werden Versiegelungen hervorgerufen, die über den Bestand hinausgehen. Es ist mit einer Zunahme von ca. 9.700 m² zu rechnen. Während im Bestand ca. 16.000 m² versiegelt waren, so sind es nach der neuen städtebaulichen Konzeption ca. 25.700 m². Dies führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und Verdichtung.

Hierdurch kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Filtervermögen von Niederschlagswasser, Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen sowie potentieller Lebensraum für Flora und Fauna. Weiterhin würde durch die Bodenversiegelung (ohne Maßnahmen im Planungsgebiet) die Grundwasserneubildung reduziert.

Anzumerken ist die Tatsache, daß die geplanten Vorhaben sich zum überwiegenden Teil auf den bereits erheblich anthropogen beeinflussten Teilflächen befinden und somit nur im geringen Maße diesbezüglich unbeeinflusste Flächen neu in Anspruch genommen werden.

Durch das Bauvorhaben ergibt sich eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung. Differenziert betrachtet ergibt sich jedoch eine Verschiebung gegenüber den Versiegelungsgraden: Während im Bestand die gesamte überbaute Fläche zu 100 % versiegelt ist, wird durch die Durchführung der Vorhaben überwiegend eine Teilversiegelung vorhanden sein. Vollversiegelungen entstehen durch den Straßenbau und die Baukörper. Gegenüber der teilversiegelten Fläche machen sie einen geringen Anteil aus.

Die betroffenen Wasserbecken für die Regenwasserversickerung stellen z. B. einen Verlust für den Wasserhaushalt dar, der jedoch durch die geplante Regenwasserversickerung in der nördlichen Teilfläche kompensiert wird.

Insgesamt ist festzustellen, daß sich die Bedeutung der Flächen für die Grundwasseranreicherung verschoben hat. Die flächenhafte Zunahme an versiegelter Fläche stellt eine Verschlechterung für den Wasserhaushalt dar. Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades erfolgt hingegen eine Verbesserung, weshalb, mit Hinzunahme der Festsetzung, daß das anfallende Regenwasser der Dachflächen (unbelastet) im Planungsgebiet zu versickern ist, insgesamt diesbezüglich von keinem zusätzlichen Eingriff ausgegangen werden muß.

Kleinklimatisch werden sich durch das geplante Gesamtvorhaben keine Veränderungen ergeben. Die zusätzliche Versiegelung wird durch Verwendung von teilversiegelnden Materialien und durch einen zukünftig höheren Gehölzanteil an der Vegetationsfläche kompensiert.

Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, da in der Stadt Teltow dringend Flächen für Gewerbeansiedlungen benötigt werden. In diesem Falle besonders in Hinblick auf die Bereitstellung von Bauland für Gewerbebetriebe, die darauf angewiesen sind, aufgrund der in der Stadt laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen und deren speziellen Standortansprüche und potentiellen Störgrade, an diesem Standort langfristig gesichertes Bauland zugewiesen zu bekommen. Dabei ist diese Fläche besonders geeignet, da hier im städtebaulich positiven Sinne sog. "Flächenrecycling" betrieben werden kann. Weitergehend kann festgestellt werden, daß in Teltow kaum andere Flächen zur Verfügung stehen, bei denen eine diesbezügliche Bebauung einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten würde und bei der die kurzfristige Verfügbarkeit gesichert ist.

Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird weitestgehend kompensiert. Darüber hinaus erfolgen Verbesserungen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes.

Baubedingt werden ca. 16.190 m² offener verdichteter Boden mit überwiegend ruderaler Vegetation vernichtet. Nicht betroffen sind die nördliche Grünfläche mit Waldbestand und mit Einschränkungen der südöstliche Böschungsbereich. damit sind die Flächen, die von

besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind, nicht durch die Bauvorhaben beeinträchtigt.

Nach Beendigung der Bauphase stehen ca. 5.810 m² als Vegetationsfläche zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden diese Flächen durch grünordnerische Maßnahmen (Bepflanzungen) gestaltet. Gegenüber dem geringen Verlust an Bäumen werden zahlreiche Neuanpflanzungen erfolgen. Nach Abschluß der Pflanzarbeiten wird der Gehölzanteil höher als im Bestand sein.

Die faunistischen Potentiale sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Insofern liegt kein Eingriff auf den Lebensraum der Tiere vor. Eine Ausnahme besteht in den nördlichen Gleisanlagen, die im Rahmen der notwendigen Bauvorhaben beseitigt werden. Die in ihrer Bedeutung als Verbindungsbiotop anzusehende Fläche wird durch Bepflanzungsmaßnahmen entlang der nördlichen Gebietsgrenze wiederhergestellt und gewinnt durch die dichte vorgesehene Gehölzreihe an Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Durch die offene Bauweise und die Einschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird, neben der besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, den Belangen des Klimas und der Lufthygiene verstärkt Rechnung getragen. In jedem Falle tritt dadurch eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ein, der sich momentan durch höhen- und breitenmäßig übermaßstäblich ausgeprägte Baustrukturen darstellt (Kohlehalde, Schornstein, Kesselhaus etc.)

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, den Eingriff zu minimieren und unvermeidliche Eingriffe durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft auszugleichen. Weiterhin soll die neue Bebauung in das Landschaftsbild integriert bzw. die Siedlungskante besser integriert werden.

Der Grünordnungsplan stellt auf der Basis des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes verfahrensrechtlich ein Gutachten dar, welches die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung mit einstellt und welches diesbezüglich im Sinne der Gesetzgebung wesentliches Abwägungsmaterial für den Bebauungsplan liefert.

Dabei müssen und können allerdings nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen im Bebauungsplan übernommen werden. Dies hängt von der konkreten planerischen Situation ab.

So können nachfolgende Maßnahmen aus dem Planteil des GOP nicht übernommen werden, da sie schon aufgrund anderer Vorschriften vorgeschrieben werden, weil sie nicht umsetzungsorientiert sind oder weil sie nur in einem GOP gem. § 7 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchG festsetzbar sind:

Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Diese sind z. T. aufgrund anderer rechtlicher Bestimmungen (DIN, Richtlinien etc.) bereits festgelegt. Dies betrifft z. B. die Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen, Sicherung des Oberbodens etc..

Zur Umsetzung der im Grünordnungsplan empfohlenen und notwendigen Pflegemaßnahmen wird der Eigentümer durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Dabei ist die Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit zu beachten.

Als notwendig zur Berücksichtigung grünordnerischer Belange erscheinen diesbezüglich das Belassen des Totholzes in der nördlichen Gehölzaufwuchsfläche zum Biotop- und

Artenschutz soweit die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird, das Verwenden von mageren Substraten bei der Anlage von Wiesenflächen und straßenbegleitenden Grünstreifen, eine generelle Anwuchspflege mit dem Ersatz nicht angegangener Gehölze. Als Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sind diese Festlegungen ein wichtiger Bestandteil zur Verminderung und Ausgleich des Gesamteingriffes.

Bezüglich der Regenwasserversickerung wurde festgesetzt, daß die Versickerung von Oberflächenwasser der Dachentwässerung im Plangebiet vorzunehmen ist. Eine mögliche Fläche zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser stellt die im Planteil ausgewiesene Grünfläche im Osten des Plangebietes dar. Dies im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies ist dabei eine Maßnahme zur Verminderung des Eingriffes.

Die Festsetzung über die Mindestbegrünung (20 %) findet ebenfalls keinen Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da bereits eine maximale GRZ von 0.8 vorgeschrieben wird. Dadurch ist die erforderliche Eindeutigkeit gegeben. Zudem werden die zukünftigen Grundstücke bereits durch entsprechende Festsetzungen stark begrünt (z. B. Bindungen für die Begrünung der äußeren und inneren Grundstücksgrenzen). Da der GOP keine Aussagen zur Örtlichkeit der Wiesen trifft, wurde es bei der Erwähnung in der Pflanzliste belassen. Werden Wiesen hergestellt, sind die Pflanzen gem. der Pflanzliste zu verwenden.

Ein weiterer Festsetzungsvorschlag wird nicht übernommen. Dies betrifft die im Grünordnungsplan dargestellte Eingrünung zwischen Ackerfläche und Böschungsbereich im Süden des Geltungsbereiches. Dies ist zum einen aufgrund der Eigentumsverhältnisse äußerst schwierig (bisher nicht betroffene Eigentümer würden hinzutreten) und zum anderen ist schon ein natürlicher Saum vorhanden bzw. dieser wird sich aufgrund der Sicherung des Böschungsbereiches als Grünfläche und Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Kontext mit den textlichen Festsetzungen dahin gehend weiter natürlich entwickeln. Da sowohl städtebaulich als auch grünordnerisch insgesamt eine Verbesserung des Ist-Zustandes und insgesamt eine Aufwertung aller Flächen angestrebt wird, ist diese Herausnahme vertretbar.

Trotz dieser Herausnahmen bleiben die zum Ausgleich und Ersatz wesentlichen Kernfestsetzungen erhalten bzw. werden aus Gründen der Bestimmtheit anders formuliert. In diesem Zusammenhang muß festgestellt werden, daß auf die Eigentümer auf der einen Seite erhebliche Aufwendungen für die grünordnerischen Maßnahmen zukommen werden. Dabei ist auf der anderen Seite, neben dem erforderlichen Ausgleich und Ersatz für die grundsätzliche Ermöglichung der Bebauung, aber auch zu berücksichtigen, daß die Maßnahmen das gewerbliche Umfeld insgesamt optisch aufwerten werden und das Mikroklima im Sinne der zukünftigen Nutzer verbessert wird.

Zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erfolgen dichte Abpflanzungen zur randlichen Begrenzung im Norden, Süden und Westen des Planungsgebietes durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen). Die Abpflanzung wird durch ihre Artenauswahl und -anordnung in Anlehnung an Feldgehölzhecken festgesetzt und nimmt so Elemente der südlich angrenzenden Feldlandschaft auf. Dadurch wird das Planungsgebiet zur Umgebung hin auch eingegrünt. Weitergehend sollen durch die Verpflichtung, entlang der Grundstücksgrenzen

Pflanzungen vorzunehmen, neben der Schaffung neuer Lebensräume auch ein Biotopverbund in Nord-Südrichtung ermöglicht werden (Ausgleichsmaßnahme).

Die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt über eine innere Erschließungsstraße ausgehend von der Stahnsdorfer Straße. Die vorgesehene Alleebepflanzung innerhalb des Gebietes gliedert den Straßenraum und markiert den Straßenverlauf (Ausgleichsmaßnahme). Zusätzlich müssen je 4 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden (Ausgleichsmaßnahme). Ebenfalls sind überwiegend geschlossene Fassaden zu begrünen, um eine bessere Integration in die bestehenden Strukturen zu ermöglichen (Maßnahme zur Verminderung). Dies gilt auch für die Eingrünung der Müllbehälter.

Die nicht zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes sind insbesondere für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz von Bedeutung. Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden hier entsprechende Flächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahme zur Verminderung).

Die nördliche Waldfläche (kein Wald im forstwirtschaftlichem Sinne) sowie die östliche Freifläche im Planungsgebiet soll auch zukünftig mit deren Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und seiner positiven Prägung für das Landschaftsbild erhalten und von der Bebauung ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind Maßnahmen notwendig, um mögliche Konflikte, die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten Grundstücken entstehen können, auszuschließen. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen analog Ziffer C gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll die nötige Pufferzone gegenüber dem Wald und der Gewerbefläche geschaffen werden (Ausgleichsmaßnahme).

8. Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet und die zukünftigen Gewerbegrundstücke werden durch eine einseitig angebaute Erschließungsstraße erschlossen. Der öffentliche Verkehrsraum weist dabei eine Gesamtbreite von 11 Metern auf. Von der Planstraße können die Privatgrundstücke an das Straßennetz angebunden werden. Im östlichen Bereich ist ein bedarfsgerechter Wendehammer vorgesehen. Im Straßenraum werden 2 Fahrbahnen, einreihig Stellplätze und ein einseitig geführter Geh- und Radweg vorgesehen. Der Straßenraum wird dabei gem. der Grünordnungsplanung mit Alleebäumen begrünt.

Nach der Fertigstellung wird die Planstraße öffentlich gewidmet. Die Erstellung obliegt dem Investor, der die Umstrukturierungsmaßnahmen durchführt. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Planstraße selbst mündet in die Stahnsdorfer Straße. Über diese erhält das Planungsgebiet den übergebietlichen Anschluß über die Ruhlsdorfer Straße und die Isarstraße an das städtische und regionale Verkehrsnetz. Da die Stahnsdorfer Straße Kreisstraße ist, muß eine Anbaufreiheit für Hochbauten gem. § 24 Brand. Straßengesetz von 20 Metern, vom äußeren Fahrbahnrand gemessen, eingehalten werden.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen flächenbezogenen Dimensionierung des Gebietes sind die Auswirkungen, die durch den privaten und wirtschaftsbezogenen Verkehr entstehen, als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen.

Im Moment ist die Anknüpfung an den ÖPNV nicht zufriedenstellend. Trotzdem begrüßt die HVG die Maßnahmen, damit ein Beitrag zur Tragfähigkeit einer zukünftigen Anbindung geschaffen wird. Hier werden diesbezüglich noch Abstimmungen seitens HVG und Stadt erfolgen.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes sind übergebietslich keine unverträglichen Verkehrsbelastungen zu erwarten, zumal die Stadt Teltow und die Stadt Stahnsdorf gemeinsam das umgebende Gebiet verkehrlich neu ordnen wollen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Wasser

Das Planungsgebiet wird momentan über einen Hausanschluß DN 50 vom Schenkendorfer Weg durch die PWA GmbH versorgt.

Zukünftig wird angestrebt, bei einem Arbeitsplatzbesatz von ca. 150 Personen, den Wasserbedarf über eine Versorgungsleitung DN 100, abzudecken. Die neue Versorgungsleitung wird über ein Teilstück der Stahnsdorfer Straße zum Anschlußpunkt Stahnsdorfer Straße/ Schenkendorfer Weg geführt.

Zur Gewährleistung der langfristigen Versorgungssicherheit in Teltow wird die PWA oder deren Nachfolgerinstitution an der Grenze des Versorgungsgebietes Potsdam zum Versorgungsgebiet Teltow/Stahnsdorf/Kleinmachnow kurz- bis mittelfristig eine Druckerhöhungsanlage installieren. Bis zu deren Inbetriebnahme (1994 wird angestrebt) gilt die Wasserversorgung provisorisch als gesichert, aber an verbrauchsreichen Tagen sind Druckschwankungen nicht auszuschließen.

Abwasser

Momentan wird das Planungsgebiet über ein im nordwestlichen Grundstücksteil liegendes Schmutzwasserpumpwerk entsorgt. Die Abwasserdruckleitung mündet über einen Anschluß in 2 aus Berlin kommende Abwasserdruckleitungen, die wiederum zur Kläranlage Stahnsdorf führen.

Auch zukünftig soll die anfallende Schmutzwassermenge über ein neu zu errichtendes Pumpwerk, welches an der Einmündung zum Planungsgebiet liegen soll, zum Anschlußpunkt Stahnsdorfer Straße/Schenkendorfer Weg gefördert werden.

Strom

Die Versorgung mit Strom soll zukünftig über die bereits bestehenden Zuleitungen abgedeckt werden. An der Einmündung zum Planungsgebiet soll eine bedarfsgerechte Trafostation errichtet werden.

Regenwasser

Das Regenwasser ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Planungsgebiet zu versickern. Sollten die Flächen zur Regenwasserversickerung auf den Gewerbegrundstücken im konkreten Fall nicht ausreichen, kann im östlichen Planungsgebiet auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen als Vorbehaltsfläche die Versickerung auf natürliche Weise in Mulden, Blänken etc. vorgenommen werden.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf das Planungsgebiet bezogen nach dem jetzigen Stand der Planung nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke wird durch die Planstraße gesichert. Da sich das Planungsgebiet eigentumsbezogen in einer Hand befindet, sind zukünftige Teilungen unproblematisch.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	50.545 m/2	100 %
Grünfläche	14.790 m/2	29,2 %
-Wald	9.220 m/2	62,3 %
-Rasenfläche	5.570 m/2	37,7 %
-Böschungsbereich	3.562 m/2	7,1 %
Straßenfläche	3.140 m/2	6,2 %
GE-Fläche (Bruttobaul.)	29.052 m/2	57,5 %

12. Vorzeitiger Bebauungsplan

In der Stadt Teltow liegt zur Zeit ein im Aufstellungsverfahren befindlicher Flächennutzungsplan vor. In diesem ist in Teilbereichen Gewerbenutzung vorgesehen, aber in einem mittleren Teilstück auch Feldbewirtschaftung. Die letztgenannte Nutzung soll der Freihaltung einer Klimaschneise dienen (Ackerflächen nicht im Bestand vorhanden).

Gem. § 246a Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde einen vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen, ohne daß ein Flächennutzungsplan zu diesem Zeitpunkt aufgestellt ist, sofern dies für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Die Erfordernis für die zügige Einleitung einer Planung zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Nutzung für diesen Bereich ist eindeutig gegeben (ausgeführt unter Pkt.2; Stichwörter: zu erwartende bodenrechtliche Spannungen, Industriebrache, benötigte Flächen für die Ansiedlung von vornehmlich mittelständischen Betrieben etc.).

Allerdings weicht der Bebauungsplan vom Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Beziehung ab, als daß er statt der im FNP-Entwurf dargestellten Fläche für die Landwirtschaft (zur Freihaltung einer Klimaschneise) Gewerbeflächen vorsieht. Die Einbeziehung dieser Fläche als Baufläche ist unumgänglich, da ansonsten eine zweckentsprechende und städtebaulich sinnvolle zusammenhängende Gewerbenutzung nicht möglich ist (die im FNP-Entwurf dargestellten Gewerbeflächen sind ohne Zusammenhang getrennt, eine kostengünstige und zweckmäßige Erschließung ist nicht möglich, zumal auch die Freimachungskosten sehr hoch sind).

Die im FNP-Entwurf dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wurde aus dem Landschaftsplan entwickelt. In ihm wurde grob davon ausgegangen, daß eine bedeutende Klimaschneise von Ruhlsdorf in Richtung Teltow verläuft. Gemäß dem Entwicklungsprinzip FNP-Bebauungsplan wurde durch detaillierte Untersuchungen der Wetterämter Potsdam und Berlin nachgewiesen, daß im konkreten Falle keine bedeutsame Klimaschneise besteht und die geplante Bebauung sich in den Kontext einfügt.

Desweiteren werden aufgrund der bestehenden topographischen Situation (hemmende Höhen- und Waldbarrieren) und der geringen Bedeutung für Luftaustauschprozesse nur geringe Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima zu erwarten sein. Hinzu kommt, daß im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen bezüglich der Bebaubarkeit getroffen wurden (vgl. Festsetzungen über die zul. Höhe baulicher Anlagen, der GFZ und der Bauweise). Dadurch wird gewährleistet, daß sich das Gesamtvorhaben nicht negativ, sowohl visuell als auch nicht austauschbehindernd im Sinne von Klimaströmen generell, auswirkt. Diese Prämissen sind dabei im Zusammenhang mit der Beseitigung der bestehenden Baustrukturen zu sehen, die schon im Bestand im Sinne des Klimas eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, daß der vorzeitige Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Teltows und des Planungsgebietes haben wird, sondern im Vergleich zum Ist-Zustand eindeutig positive. Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen bezüglich der zusammenhängenden Darstellung der Gewerbeflächen zu erwarten. Dies anstatt der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft im FNP-Entwurf. Rechtsgrundlage dafür ist § 246 a BauGB.