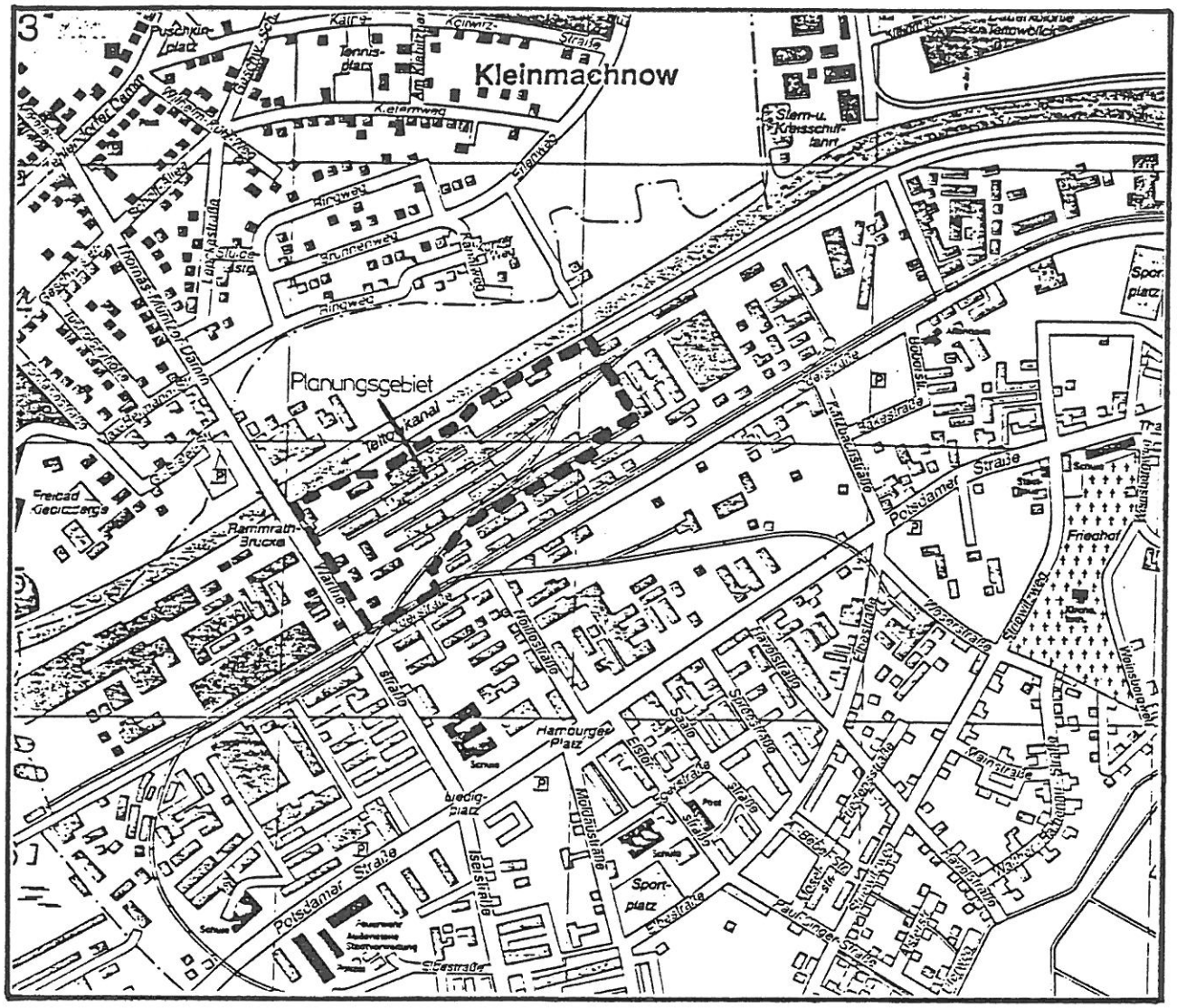
Bebauungsplan Nr. 14 „Ehemaliges Speichergelände Teltow“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stadt Teltow

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Satzungssexemplar

DOMUS
INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

Bakestraße 1
14513 Teltow
Tel (0 33 28) 47 22 98
Fax (0 33 28) 47 20 59

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
1. Lage im Raum	1
2. Bezug zu den Zielen d. Raumordnung. u. Landespl.	2
3. Bestehende Situation	2
4. Erforderlichkeit der Planung, Planungsziele	4
5. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgr. d. BauNVO	6
6. Gestalterische Festsetzungen	11
7. Entwicklung aus dem FNP, Vorzeitiger B-Plan	12
8. Denkmalschutz	13
9. Immissionsschutz	14
10. Grünordnung	16
11. Sicherung d. Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	27
12. Verkehrserschließung	27
13. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes	31
14. Flächenbilanz	32
15. Bodenordnende Maßnahmen, Sozialplan	32

BEBAUNGSPLAN NR. 14 DER STADT TELTOW "EHEMALIGES SPEICHERGELÄNDE TELTOW"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Für das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Westen: Warthestraße
im Norden: Teltowkanal
im Osten: Sondergebiet ´Massagelände´
im Süden: Oderstraße; Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 7

gilt die nachfolgend beschriebene Begründung als Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt in der Flur 19 und besteht aus den Flurstücken 18/2, 18/20, 18/19, 18/16, 16/3, 16/5, 16/7, 16/8 und einem Teilstück des Flurstückes 5 (Eigentum der Stadt).

1. Lage im Raum

Teltow befindet sich im Südwesten von Berlin im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Die umgebenden Gemeinden sind Stahnsdorf im Westen, Kleinmachnow, Osdorf, und Lichterfelde-Steglitz im Norden, Heinersdorf und Großbeeren im Osten.

Zur Zeit weist Teltow eine Einwohnerzahl von 15030 auf (Stand: März 1991).

Verkehrsbezogen wird Teltow der LIO 144 in Ost-West-Verlauf durch das gesamte Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse durchquert. Diese verbindet Berlin-Schönefeld mit Potsdam. Weitere wichtige Verknüpfungen zum Umland bestehen durch die Warthestraße (Kleinmachnow), die Lichterfelder Allee (Berlin) und die Stahnsdorfer Straße (Ruhlsdorf, südlicher Verflechtungsraum).

2. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Durch das Raumordnungsgesetz des Landes Brandenburg und durch das Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bauleitplanung verbindlich zu berücksichtigen.
Dabei sind für Teltow und den Bebauungsplan, der einen räumlichen Teilbereich umfaßt, nachfolgende Festlegungen wesentlich.

Teltow ist ein Mittelzentrum im Landkreis Potsdam-Mittelmark und im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, wobei für Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf eine enge räumlich-funktionale Verflechtung besteht. Aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion nimmt die Stadt neben der Deckung des eigenen Bedarfes, auch für den näheren Verflechtungsbereich, gewisse Versorgungsfunktionen wie Kultur-, Einkaufs- Dienstleistungsangebote etc. wahr bzw. soll dahingehend für die Zukunft entwikelt werden. Dabei wird die weitere Stadtentwicklung gerade durch die räumliche Nähe zur Metropole Berlin und seinen Entwicklungsachsen (1. Erweiterungsring) auch in Zukunft erheblich beeinflußt.
Dies wird sich dabei zukünftig vor allem in einer erheblichen Zunahme der Einwohnerzahl (im FNP-Entwurf werden ca. 30000 bis zum Jahr 2005 prognostiziert) und einer Zunahme der Beschäftigten ausdrücken. Dabei soll verstärkt die Innenentwicklung berücksichtigt werden.

3. Bestehende Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Teltow und umfasst eine Fläche von ca. 7.5 ha. Die Umgebung im Westen, Süden und Osten ist durchgängig durch großflächige, gewerbliche Nutzung geprägt, im Norden durch den Teltowkanal mit seinen naturnahen Ufersäumen. Für den letztgenannten Bereich läuft momentan ein Planfeststellungsverfahren mit dem Ziel, die Verbreiterung des Teltowkanales auf Euromaß zu ermöglichen. Vom Wasserstraßenneubauamt wurden diesbezüglich 20 Meter Freihaltezone gefordert. Dies wurde bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, indem die nördliche Bebauungskante einen Abstand von ca. 33 Metern zum Teltowkanal einhält.
Im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 2 ha großer, bandartiger Geländestreifen, der zwar im Moment durch niedrige, gewerblich genutzte Baraken geprägt wird, dabei aber kurzfristig zu einem Gewerbegebiet umstrukturiert werden soll (bestätigter B-Plan Nr. 7)
Momentan wird die historische, produktionsorientierte gewerbliche Nutzungsstruktur der Umgebung weitgehend umstrukturiert zu eher dienstleistungsorientiertem Gewerbe.
Im Osten grenzt das sogenannte "Massagelände" an, auf dem sich großflächiger Einzelhandel befindet.

Auf dem Planungsgebiet selbst wurde bis zum 31.12.92 monostrukturell Mischfutter für die landwirtschaftliche Tierhaltung hergestellt. Dies ist auch heutenoch

klar durch die vorhandenen Getreidespeicher ablesbar, welche aufgrund ihrer Höhenentwicklung eine dominante optische Fernwirkung aufweisen (Traufhöhe ca. 17 und Firsthöhe ca. 23 Meter über der natürlichen Geländeoberkante) und von denen 3 (2 wurden unter Denkmalschutz gestellt) erhalten bleiben sollen. Räumlich bilden sie eindeutige lineare bzw. streng geometrische, z. T. in geschlossener Bauweise ausgeführte, Figuren. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend eben.

Im Südwesten steht ein einandhalbgeschossiger Klinkerbau (ehemaliges Pförtnerhaus), der ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Damit ist das Planungsgebiet insgesamt durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt, mit historischen, klar gegliederten und dominanten stadträumlich relevanten Bebauungsstrukturen, die dabei zur Stadtgrenze hin (Teltowkanal - Kleinmachnow) eine harte Siedlungskante bzw. hartes Weichbild erzeugen. Diese stellt zugleich mit eine der bedeutendsten bzw. prägnantesten Stadtkanten von Teltow dar.

Zur Zeit befinden sich auf ihm 6 Speicher sowie Silos, Lagergebäude und -flächen, die zum großen Teil nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung ungenutzt blieben, mit erheblicher bestehender Verdichtung bzgl. der Gesamt-Bruttogeschoßfläche (ca. 70.000m/2). Dabei ist auch das Planungsgebiet selber im wesentlichen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Kante mehrerer Lagergebäude tritt bis auf 27 Meter an die Uferlinie des Teltowkanales heran (nördliche Grundstücksgrenze).

Teilweise sind die Gebäude und Flächen verpachtet, wobei als Nutzer Kleinproduzenten, Händler, Handwerker etc. auftreten. Für diese und weitere derartige Nutzer sollen im umstrukturierten Gebiet ausreichend Flächen angeboten werden, auf denen die bisherigen Nutzer im Planungsgebiet lt. vorhandenen Mietverträgen bei einer städtebaulichen Umstrukturierung Optionen haben. Diesbezüglich sind keine weitergehenden Festsetzungen aus Gründen der Erforderlichkeit notwendig.

Das Planungsgebiet befindet sich außer dem Flurstück Nr. 5 momentan in der Hand eines privaten Eigentümers, der Telte Grundstücksgesellschaft mbH, welche bei einer zukünftigen Nutzung und Verwertung die städtebaulichen Festsetzungen des B-Planes berücksichtigen muß. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger. Da die Lage, die potentiellen zukünftigen Auswirkungen des Gebietes auf die umgebenden Strukturen und die bestehenden Denkmalstrukturen von hohem öffentlichen Interesse sind, ist es notwendig, daß z. T. differenzierte Festsetzungen getroffen werden müssen, ohne allerdings zu weit in das private Grundrecht auf die Verfügungsgewalt über das private Eigentum einzugreifen bzw. die zukünftige Bebaubarkeit zu behindern.
Dabei wurde berücksichtigt, daß der Bebauungsplan aus einem mit dem Investor abgestimmten Rahmenplan entwickelt wurde.

4. Erforderlichkeit der Planung
Planungsziele

Das Planungsgebiet bedarf nach der Aufgabe der vorher prägenden Nutzung einer Umstrukturierung, da erhebliche Flächenpotentiale im bebauten Innenbereich zur Zeit brachliegen bzw. untergenutzt sind. Daraus könnten für die Zukunft bei planerischem Untätigbleiben erhebliche städtebauliche Spannungen resultieren.

Diese Flächenpotentiale bieten durch Flächenrecycling die Chance, durch städtebauliche Überplanung eine neue integrierte Gesamtnutzung zu ermöglichen, mit insgesamt positiven Auswirkungen auf die Teltower Stadtentwicklung.
Hinzu kommt, daß bestehende und zukünftige mittelständische Firmen, auch unter Ausschöpfung des § 34 BauGB, keine bedarfsgerechten Erweiterungen, Neubebauungen, -gründungen etc. vornehmen können bzw. keine neuen Nutzungsformen zulässig sind, da hier z. B. die infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. städtebaulich-planerischen Neuordnungen fehlen. Daraus resultiert eine erhebliche Planungsunsicherheit. Dies gilt auch für den übergebietlichen Kontext.

Dabei wird sich das Planungsgebiet im jetzigen Zustand nicht mehr räumlich-strukturell in den zukünftigen Gesamtkontext an dieser exponierten Stadtlage einfügen, da die prägende Umgebung großmaßstäblich mit neuen Gewerbekonzepten gestalterisch wie funktional erheblich umstrukturiert wird.

Anstrebenswert ist in diesem Falle aus städtebaulicher Sicht eine weitgehende Funktionsmischung von Dienstleistungen, produzierendem, verarbeitendem Gewerbe etc. und Wohnnutzung. Diese Kombination hätte vor allem die Vorteile, daß anfällige monostrukturierte Nutzungen vermieden werden, kurze Wege durch gegenseitige Fühlungsvorteile sowohl unter den gewerblichen Nutzungen als auch unter der Wohnnutzung und untereinander entstehen (auch mit der äußerst relevanten Folge, daß Verkehrsströme vermieden werden), das allgemeine Versorgungsspektrum erweitert wird, breitgefächerten Bevölkerungsschichten langfristig Arbeitsplätze angeboten werden und daß gestalterisch abwechslungsreiche Strukturen entstehen.

Die Absicht, in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Arbeitsplätzen unter Verkehrsvermeidungs- und Umweltschutzaspekten auch Wohnraum zu schaffen, wird neuerdings sogar vom Gesetz gefordert (§1 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG). Dies ist im konkreten Fall sehr sinnvoll, sind die vorhandenen Verkehrsnetze in Teltow doch schon zum jetzigen Zeitpunkt beansprucht. So soll angestrebt werden, in den lärmunempfindlichen Gebietsteilen (ca. 60 % der Gesamtfläche) nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, und in den lärmempfindlicheren Teilen Mischstrukturen mit Wohnnutzung auszuweisen.

Als Ziele der Planung sind folgende zu benennen:

1. Schaffung eines Beitrages zur städtebaulichen Weiterentwicklung von Teltow bei geänderten ökonomischen, ökologischen, sozialen und verkehrsbezogenen Voraussetzungen. Verbesserung der diesbezüglichen Voraussetzungen im Planungsgebiet mit insgesamt positiven Auswirkungen bzw. ohne unvertretbaren negativen Folgen für den übergebietlichen Kontext.

2. Umstrukturierung einer zum großen Teil brachgefallenen monostrukturierten Gewerbefläche; Auflösung der daraus resultierenden jetzigen und zukünftigen städtebaulichen Spannungsmomente. Dadurch Aufzeigung eines konkreten Beitrages zur Schonung von unverbauten Flächen im Außenbereich.

3. Bildung der planungsrechtlichen Grundlage für die gemischte Bebauung mit Gewerbe- und Wohnbauten bzw. für die Neuordnung der Infrastruktur. Grundlage für ein breitgefächertes Wohn- und Gewerbespektrum sowie damit einhergehend Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und dringend benötigtem Wohnraum.

4. Vermeidung von konfligierenden Lärmbeeinträchtigungen der Nutzungen untereinander sowie Konfliktbewältigung bzgl. der verkehrlichen Belange.

5. Räumlich-strukturelle Einbindung der Vorhaben in den gebiets- und ortsprägenden Kontext durch Ermöglichung durchgehende Rand- und Blockbebauung mit raumwirksamer Höhenentwicklung wo erforderlich; Berücksichtigung der gestalterischen Vorprägung des Gebietes und des Denkmalschutzes.
   Verbindung der nördlichen Gebietskante mit dem ´Naturraum´ Teltowkanal.

6. Schaffung eines innergebietlichen Freiraum- und Wegesystems zur Erreichung einer hohen Wohnqualität, multifunktionale Nutzungen auch für gebietsfremde Nutzer (Fußgänger, Radfahrer).

7. Verringerung der übergebietlichen Verkehrsströme ausgelöst durch das Planungsgebiet durch Ausweisung von Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur Gewerbenutzung und durch Nutzungsdurchmischung (z. B. Mehrfachnutzung der Parkflächen, kurze Wege zwischen den einzelnen Nutzungen).

8. Ausgleich von Maßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als ein wesentlicher Planungsaspekt; Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß. Erarbeitung eines Grünordnungskonzeptes durch einen Grünordnungsplan.

Verbindliche städtebauliche Planungen wie diese im vorliegenden Falle müssen auf Ausgleich konfligierender Ansprüche ausgerichtet werden, die sowohl im Planungsgebiet selber, als auch übergebietlich auftreten könnten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb in Anlehnung an den Planungsanlaß und der aufgezählten Ziele ein planerischer Ausgleich der z. T. unterschiedlichen potentiellen Interessen gesucht. Hierzu gehört z. B. das Bestreben, Wohnen und Gewerbe zu harmonisieren bzw. Konflikte zu vermeiden oder die Belange des Naturschutzes mit den Belangen einer städtebaulich sinnvollen Umstrukturierung und außenbereichschonenden Nachverdichtung in möglichen Einklang zu bringen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 9 BauGB und BauNVO

Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 u. 8 BauNVO mit GE und MI festgesetzt. Dies ist die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des weitgehend brachgefallenen Gebietes. Dabei wird durch die gestufte Zonierung, GE in den Randbereichen und MI im Kernbereich, eine Integration in die gewerblich geprägte Umgebung aus Immissionsschutzgründen planerisch vollzogen. Ebenfalls soll dadurch eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsmischung angestrebt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Planungsgebiet differenziert festgesetzt. Dabei wurden den spezifischen Belangen des zukünftigen Gewerbe- und Wohnraumbedarfs an einer dafür exponierten Stadtlage, unter Berücksichtigung einer strukturellen Einpassung in die prägende Umgebung, als Ziel verfolgt. Die GRZ wurde mit 0.8 (GE) und 0.6 (MI) festgesetzt. Die GFZ wurde gem. § 17 BauNVO mit 2.4 (GE) und 1.6 (MI) festgelegt. Zur Verminderung der Versiegelung im MI-Gebiet wird festgelegt, daß eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis max. 0.7 möglich ist. Dies auch, um den Anteil an unversiegelten Flächen (Freiräume) für die Wohnnutzung zu erhöhen. Das Konzept wird dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Durch diese Maßnahmen wird die Grundlage für eine strukturverträgliche Umnutzung einer wertvollen Gewerbebrache (Lagegunst, Knappheit an verfügbaren Bauflächen, günstige infrastrukturelle Voraussetzungen) im verdichteten Innenbereich geschaffen. Würden diese Flächen im unbeplanten Außenbereich realisiert, müßten je nach Zielstellung ca. 12 ha (ohne Ausgleichsflächen) veranschlagt werden.
So werden in diesem Bereich ca. 330 Wohnungen geschaffen (Mi-Gebiet + Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter etc. in den GE-Flächen).

Zusätzlich ist die Tatsache wesentlich, daß dadurch ein wichtiger Teilbeitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen getätigt wird. Im übrigen ist eine verdichtete Bebauung in bezug auf die Korrespondenz zu den zukünftig bestehen und verbleibenden Bebauungsstrukturen (großmaßstäbliche Speicher) städtebaulich sinnvoll.

Ebenfalls sollen durch verdichtete und höhenmäßig ausgeprägte (4-5 geschossige Höhenentwicklung) Baustrukturen und durch die angestrebte Stellung der Bauten die Belange des Immissionsschutzes (§ 50 BimSchG), in diesem Falle ansonsten konfligierendes Gewerbe-Wohnen, berücksichtigt werden. Dies betrifft vor allem das Mischgebiet. Die angestrebten Baublöcke sollen in diesem Bereich, neben den oben angeführten Gründen, ein notwendiges Maß an Wohnqualität für zukünftige Bewohner bieten (Lärmriegel etc.). U. a. aus diesem Grunde ist eine erhöhte Geschoßflächenzahl, einhergehend mit der zwingenden Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse, notwendig.

Wichtig bei der Überplanung ist allerdings der planerische Ausgleich der geplanten Verdichtung. Dabei ist § 17 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen (Ausgleich für die Erhöhung der GFZ im MI-Gebiet von 1.2 auf 1.6). Dieser wird u. a. durch den öffentlichen Grün- und Naturraum am Teltowkanal, durch die Ausweisung einer Teilfläche im Westen des Planungsgebietes für eine Kita und einen Spielplatz für Klein- und Kleinstkinder, durch die Festsetzungen über die Begrünung der Innenhöfe der Blockbebauung sowie i. V. m. der z. T. komprimierten Darstellung der mit Gebäuden überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen), erreicht.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Planteil wurde die abweichende Bauweise festgelegt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß im Planungsgebiet gem. § 22 Abs. 4 BauNVO geschlossene Baukörper gem. den textlichen Festsetzungen realisiert werden können, um gestalterisch zusammenhängende Strukturen zu ermöglichen. Diese sollen aber unter Berücksichtigung der privaten Belange und aufgrund des abstrakten Charakters des Bebauungsplanes nicht zwingend festgesetzt werden.
Die Ermöglichung geschlossener Strukturen ist auch deshalb wichtig, da die Umgebung diesbezüglich z. T. sehr heterogene Strukturen aufweist. Hier soll eine strukurelle Beruhigung ermöglicht werden.

Die geschlossene Bauweise wird im Mischgebiet festgesetzt, um hier aus Gründen einer einheitlichen Baugestaltung, unter Berücksichtigung des Denkmal- und Immissionsschutzes klare und zusammenhängende Strukturen zu definieren.

Die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wurden so gelegt, daß bei der Realisierung von Bauvorhaben noch genügend Variationen, ausgerichtet auf zukünftige private Investitionen, verbleiben. Geringfügige Überschreitungen können gem. Abs. 3 zugelassen werden.
Weiterhin wird vor allem durch die teilweise differenzierte räumliche Festlegung der Baugrenzen sichergestellt, daß ausreichend Freiflächen für das Planungs-

gebiet dargestellt werden, da außerhalb der Baugrenzen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

So werden z. B. ausreichend Freiflächen für die 3 Baublöcke sichergestellt, die laut den Festsetzungen im Planteil begrünt werden müssen, um so quantitativ und qualitativ hochwertige Innenräume sicherzustellen, die gerade von den Bewohnern des Mischgebietes genutzt werden sollen (gesunde Wohnverhältnisse in der direkten Wohnumgebung). Um diese Nutzungsform sicherzustellen, dürfen z. B. auch keine gewerblichen Nebenanlagen oder oberirdischen Stellplätze in diesen Bereichen angeordnet werden.
Diese Festlegungen sind darüber hinaus ein wichtiger Bestandteil des planerischen Ausgleiches gem. § 17 Abs. 2 BauNVO. So werden durch die weitläufige Eingrenzung der Innenflächen nutzbare Freiräume pro Block von ca. 1.600 m/2 gesichert, die weitgehend den Bewohnern zur Verfügung stehen. Dies in Korrespondenz zur max. zulässigen Höhe der Bauten. Dadurch ensteht ein, bezogen auf die Gebäudehöhe zu Freiraum, günstiges Höhen-Breitenverhältnis von mind. 1:2. Dies ist auch positiv für die Belichtung der innenliegenden Wohnräume. Eine ausreichende Belüftung der Blöcke wird durch die maximale Gebäudehöhe und den Öffnungen im Süden ermöglicht. Unvertretbare Beeinträchtigungen durch die Tiefgaragen sind nicht zu erwarten, wenn sie fachgerecht ausgeführt werden.

Desweiteren werden durch die z. T. räumlich differenzierte Ausweisung der Baugrenzen allgemein Freiflächen sichergestellt, die die Grundlage zur Entwicklung - wichtiger städtebaulicher Strukturen bilden. So werden platzartige Aufweitungen oder Verengungen dargestellt, die zu einer Aufwertung des gesamten Bereiches führen sollen, schließlich befindet sich das Planungsgebiet an einem stadträumlich bedeutenden Ort.
In diesem Zusammenhang ist besonders der Westen des Planungsgebietes zu nennen, wo zum Eingangsbereich und um das denkmalgeschützte Wärterhäuschen die Baugrenzen zu angeordnet wurden, daß platzartige Aufweitungen enstehen.
Ebenfalls werden durch ausreichende Abstände der mit Hochbauten überbaubaren Flächen zu den Speichern die Einzelwirkung dieser nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Schutz des Erscheinungsbildes der vorhandenen Speichergebäude und dem Lärmschutz dient auch die enge Darstellung der Baugrenzen (i. V. m. restriktiven gestaltungsrechtlichen Festsetzungen) in der östlichen Verlängerung der Speichergebäude im Mischgebiet. Um das vorhandene, allerdings nicht denkmalgeschützte Speichergebäude wurden keine Baugrenzen gezogen, um im Sinne des Bestandsschutzes bei Abriß und Neubau eine grundflächen- und lagebezogene Korrespondenz zu den bestehenden Strukturen zu erreichen.

Durch die Öffnung der Baublöcke im Mischgebiet zu den Speichergebäuden hin wird der Innenraum der Baublöcke optisch vergrößert und eine Korrespondenz zu den Speichergebäuden hergestellt.
Baugrenzen wurden also dort relativ eng ausgelegt, wo städtebaulich sensible Bereiche verortbar sind bzw. wo das städtebaulich gewünschte Gesamtleitbild verwirklicht werden soll. Dort, wo dem Eigentümer eine weitgehende Baufreiheit gegeben werden kann, wird sie ihm zugelassen. Dies gilt insbesondere auch für die Höhenentwicklung in bezug auf die Geschossigkeit.

Geschossigkeit und Höhenentwicklung

Die Geschossigkeit der baulichen Anlagen wird z. T. gem. § 16 BauNVO vorgeschrieben mit z. B. dem Ziel, aktiven Lärmschutz durch Riegelwirkung zu erreichen (Abgrenzung des Mischgebietes zu angrenzenden Gewerbegebieten, Abgrenzung der Nutzungen untereinander sowie Lärmriegel in den Mischgebieten zur Schaffung unbeeinträchtiger Innenräume). Dabei werden auch prägnante und eindeutige vertikale räumliche Strukturen geschaffen. Dieses Ziel wurde z. B. auch bei der zwingenden Festlegung innerhalb der schmalen Baugrenzen entlang der Warthestraße und dem westlichen Teil der Oderstraße verfolgt oder auch bei den halboffenen Baublöcken im Norden (i. V. m. dem o. g. aktiven Lärmschutz).
Die Festsetzungen über die Geschossigkeit ist in Korrespondenz mit der jeweils zulässigen Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO zu sehen. Diese wird variabel i. d. R. als Höchstgrenze dargestellt und soll der höhenmäßigen Einpassung in das Siedlungsbild dienen als auch höhenmäßige Kontraste mit den Speichergebäuden vermeiden. Als untere Bezugspunkte gelten die vom Landratsamt festgelegten Geländehöhen.

Im GE E dient die weitgehend zwingend festgesetzte Geschossigkeit dem aktiven Lärmschutz zum MI-Gebiet hin. Um keine unverträglichen Höhenkontraste entstehen zu lassen, wurde unter Berücksichtigung des Naturraumes Teltowkanal und der 5-geschossigen Mischgebietsbebauung innerhalb der nördlichen Baugrenzen die Geschossigkeit auf I-III festgelegt.

Tiefgaragen dürfen max. 1 Meter über die Geländeoberkante hinausragen, um keine unverträglichen Strukturen entstehen zu lassen.

Insgesamt soll durch die zwingende oder freibleibende Darstellung der Geschossigkeit auch höhenmäßig das zulässige Maß der Nutzung vertikal ermöglicht werden.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung dient vor allem der Vermeidung städtebaulich problematischer vertikaler Gebäudeentwicklungen. Dabei wurde berücksichtigt, daß die Neubauten optisch kleiner oder zumindest nicht größer als die vorhandenen, gebietsprägenden Speichergebäude (ca. 17 Meter Traufhöhe) sein sollen. Lediglich im schmalen östlichen Baugebiet soll die Höhenentwicklung zwingend vorgeschrieben werden, um eine Korrespondenz zu den vorgenannten Speichergebäuden herzustellen (16-17 Meter).

Unter Berücksichtigung der Landesbauordnung werden die notwendigen Abstandsflächen nicht unzumutbar unterschritten. Dabei wurde im MI-Gebiet berücksichtigt, daß Abstandsflächen bis zur Hälfte der Breite von öffentlichen Verkehrsflächen auf diesen liegen dürfen. Diesbezüglich werden 2 der zukünftigen halboffenen Blöcke bei einer Bebauung mit ihren Abstandsflächen auf dem Grundstück der Bundesrepublik Deutschland, Wasser- und Schiffahrtsverwaltung, Wasser- und Schiffahrtsamt Berlin liegen (Wasserstraße Teltowkanal).

Grün- und Freiflächen

Das Planungsgebiet weist ca. 22.500 m/2 Grünflächen auf. Dabei sind vor allem zu benennen die Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten (ca. 2.600 m/2) und die Blockinnenbereiche (ca. 5.000 m/2). Hinzu kommen die grünordnerischen Festsetzungen, die für die nicht überbaubaren Flächen getroffen wurden. Diese sind im Zusammenhang mit den teilweise eng ausgelegten Baugrenzen zu sehen, so daß bei einer Bebauung des Planungsgebietes ein ausreichendes Freiraumsystem vorhanden sein wird.

Hinzu kommt das angrenzende Grün- und Freiraumsystem des Teltowkanales, daß gerade in der Zukunft einen wichtigen Beitrag für die übergebietliche freiflächenbezogene Versorgung der Bewohner und auch der hier beschäftigten Arbeitnehmer wahrnehmen wird, da die Zielstellung besteht, dies durchgängig für die Öffentlichkeit begeh- und erfahrbar zu machen. Dies ist auch ein gewichtiger Beitrag zu dem geforderten Ausgleich gem. § 17 Abs. 2 BauNVO.

Ausschluß von Nutzungen:

Da das Speditionsgewerbe i. d. R. bezogen auf den An- und Abfahrtsverkehr sehr lärm- und abgasintensiv sind, wird dieses im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Dies mit dem Ziel, eine eventuelle potentielle Verschärfung konfligierender Nutzungsansprüche bauplanungsrechtlich zu vermeiden, ist dieser Gewerbezweig doch diesbezüglich störintensiver als andere. Durch den ständigen An- und Abfahrtsverkehr (zumeist LKW) würde z. B. die Wohnruhe zusätzlich verstärkt beeinträchtigt werden. Ähnliches, bezogen auf den Verkehr gilt auch für den Ausschluß von Tankstellen. Hinzu kommt, daß durch den durch diese Nutzungen hervorgerufenen starken Verkehr Konflikte bezüglich der Verkehrsraumnutzung, auch übergebietlich, entstehen könnten.

Weitergehend werden Nutzungen ausgeschlossen, die die immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten, um städtebauliche Spannungen bezüglich der Konfliktfelder Wohnen-Gewerbe im Vorfeld zu vermeiden.

Im GE E werden reine Büronutzungen, die eine Bruttogeschoßfläche von 250 m/2 überschreiten, ebenfalls ausgeschlossen. Damit soll einerseits eine kleinteilige - gewerbliche Durchmischung in diesem Bereich erreicht werden, die vornehmlich der Deckung des Bedarfes des mittelständischen u. produz. Gewerbes Rechnung tragen soll. Diese Gliederung ist notwendig, um insgesamt einseitige Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet weitgehend zu verhindern. Abgemildert wird diese Festsetzung durch eine Ausnahme, die den praktischen Belangen bei der Umsetzung Rechnung tragen soll. Da im übrigen Planungsgebiet diese Verbote nicht bestehen, ist mit einer Beeinträchtigung privater Belange nicht zu rechnen.

Eine weitere Nutzungsdifferenzierung soll nicht vorgenommen werden, um eine städtebaulich wünschenswerte Durchmischung zu ermöglichen. Die versorgungsbezogenen Strukturen der Gesamtstadt werden dadurch nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang gilt für großflächige Einzelhandelsvorhaben

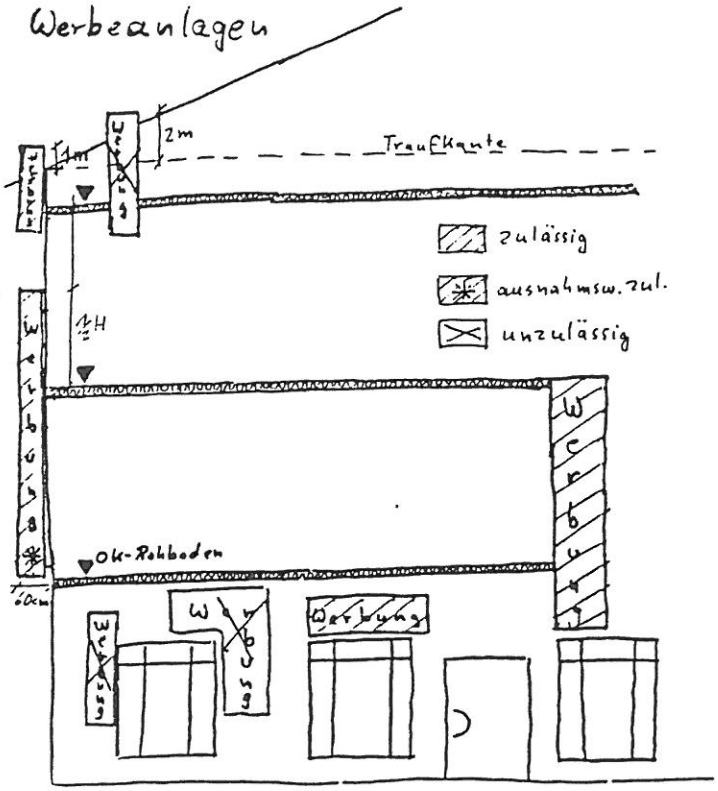
der Erlaß von Dez. 1991 des MSWV, der ab 700 m/2 Nettoverkaufsfläche ein Raumordnungsverfahren vorschreibt. Im übrigen ist aufgrund der stadträumlichen Randlage des Planungsgebietes nicht mit einem Überbesatz an Einzelhandelseinrichtungen zu rechnen, zumal auch in unmittelbarer Nähe ein großflächiges, voll sortimentiertes Einkaufszentrum besteht. Dieses wird zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung des Planungsgebietes mit periodischem und aperiodischen Gütern liefern. Aufgrund der sehr geringen Entfernung wird auch in diesem Punkt ein wichtiger Beitrag zur Verminderung von Verkehren und den daraus resultierenden negativen Einflüssen zu erwarten sein. Ebenfalls wird dadurch eine sichere und kurze Erreichbarkeit gewährleistet.

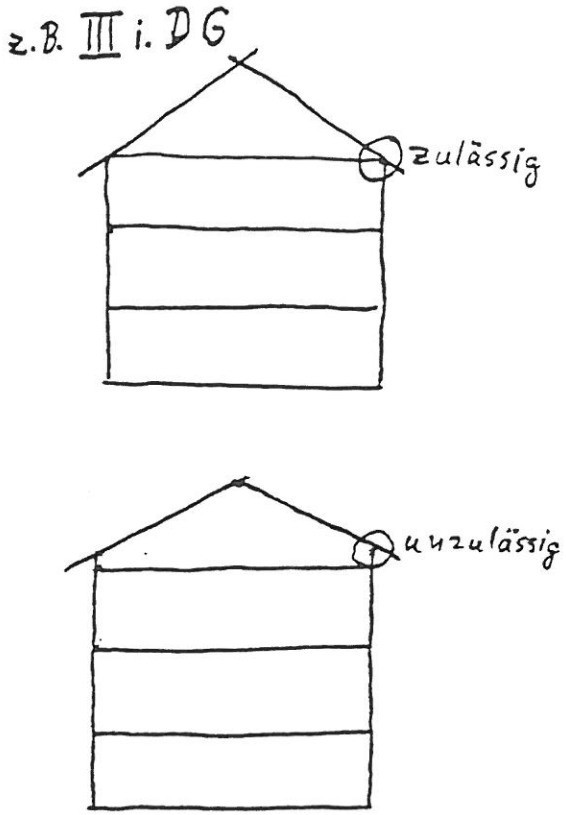
6. Gestalterische Festsetzungen

Im Planungsgebiet wurden diverse gestaltungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 89 BbgBauO getroffen, die allerdings zur Sicherung der Planungsziele im dargestellten Mindesumfang notwendig sind. Dabei wurde berücksichtigt, daß sich das Planungsgebiet an einem sensiblen Ort im Stadt- und Landschaftsgefüge (Landschaftsraum Teltowkanal, Denkmalschutz, "Tor zur Stadt" vom Nordwesten) befindet und die Bebauung nicht als Störung empfunden werden soll.

So wurde festgelegt, daß im Planungsgebiet allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 45° auszuführen sind, wenn im Planteil nicht anderslautend zwingend festgesetzt. Diese Regelungen sollen dem Umstand Rechnung tragen, daß die Dachlandschaft harmonisch in den maßstabprägenden Kontext auf dem Speichergelände und der Umgebung eingefügt wird und so städtebauliche Spannungen vermieden werden. Lediglich im Baufeld in der östlichen Verlängerung zu den Speichergebäuden ist eine höhere Dachneigung vorgeschrieben, um so ein einheitliches Bild mit den vorhandenen Speichergebäuden zu ermöglichen (dies in Verbindung mit den Festsetzungen über die zulässige Trauf- und Firsthöhe und der Dachform). Im MI- Gebiet wurde für die Baufelder die Dachform Satteldach und Walmdach vorgegeben, um ein insgesamt harmonisches Gesamtbild zu ermöglichen. Im westlichen und nördlichen GE E-Gebiet wurden in bezug auf einen harmonischen Übergang zur MI-Bebauung bzw. Teltowkanal allgemein geneigte Dächer vorgeschrieben.
Um den Gestaltungsrahmen dabei nicht zu eng zu spannen, wurden daran anschließend Abweichungen in bezug auf die dachbezogenen Neigungswinkel bei untergeordneten oder niedrigen Bauteilen/Gebäuden zugelassen, die mit der Gesamtkonzeption vereinbar sind.
Außer in Teilbereichen des GE E sind die obersten Geschosse im Dachraum zu integrieren (i. DG), um gestalterisch einen harmonischen oberen Gebäudeabschluß zu erreichen. Dabei soll erkennbar sein, daß das oberste Geschoß im Dachraum integriert wurde bzw. daß darüberliegende geneigte Dach eindeutig den sichtbaren Abschluß des darunter liegenden Geschosses bildet. Dabei kann dieses Geschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.

Ebenfalls wurde die Verwendung orts- und bereichsuntypischer Baumaterialien bzw. Dachziegel ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dabei ebenfalls der harmonischen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.





Das selbe gilt für die Festsetzungen über die Werbeanlagen. Da gerade von ihnen das Stadtbild erheblich negativ beeinflußt werden kann, wurden dahingehend Mindestanforderungen in den textlichen Festsetzungen getroffen.
Dies betrifft die Beschränkung der höhenmäßigen Ausbildung mit umsetzungsgerechten Ausnahmen bei Werbeanlagen, wenn deren Gesamtbreite 60 cm nicht überschreitet, als auch den Auschluß von andauernd und rhythmisch blinkenden Werbeanlagen, die erheblich stören würden.

7. Entwicklung aus dem FNP; vorzeitiger Bebauungsplan

Der vorzeitige Bebauungsplan ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.3 BauGB (i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB) für eine geordnete Entwicklung vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan widerspricht in seinen Zielen und Zwecken allerdings in Teilen dem Flächennutzungsplanentwurf. Der Flächennutzungsplan muß dahingehend geändert werden, daß auf einer Teilfläche statt Gewerbeflächen Mischflächen ausgewiesen werden. Dies ist für die Umsetzung des integrierten, städtebaulich relevanten Gesamtvorhabens

unerläßlich. Negative Folgen werden aus diesem Umstand für die Stadt nicht entstehen, da gerade die Ermöglichung der Wohnbebauung gleichberechtigt neben in einem Mischgebiet an dieser Stelle sinnvoll erscheint (siehe auch Harmonisierungsgebot).
Eine solche städtebaulich sinnvolle Integration von Wohnen und Gewerbe konnte nicht zwangsläufig im vornherein im FNP-Entwurf aufgenommen werden, da solche Lösungen zumeist erst mit der gebietsscharfen planerischen Auseinandersetzung entwickelt werden können.

8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich 3 Gebäude, die unter Denkmalschutz gestellt sind (Industriedenkmale). Dies sind 2 Speicher und das Pförtnerhaus mit Südwesten des Planungsgebietes. Die weiteren gestaltprägenden Silos sind mit dem angestrebten Nutzungskonzept aufgrund ihrer Konstruktion und ihres Erhaltungszustandes nicht vereinbar und wurden deshalb nicht unter Schutz gestellt. Diese sollen laut Eigentümerkonzeption in Bälde abgerissen werden.
Gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz ist die Umgebung des Denkmales so zu gestalten, daß das Erscheinungsbild des Denkmales nicht beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grunde wurde die Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen so gewählt, daß die vorhandenen Speicher mit ihren spitz zulaufenden Dächern (Firsthöhe über 23 Meter) auch in Zukunft die dominanten Gebäude sind. Desweiteren wurde u. a. wegen der Industriedenkmäler die Höhenentwicklung z. T. zwingend vorgeschrieben, damit keine höhenbezogenen Kontraste entstehen.

Durch die z. T. enge Festlegung der Baugrenzen werden sie in den zukünftigen räumlichen Kontext integriert. Sie werden dadurch Bestandteil eines prägnanten Gesamtentwurfes.

Um die ausstrahlenden Gestaltwirkungen der Denkmäler auch in Zukunft zu berücksichtigen, wurde z. B. der Raum um den Speicher im Nordwesten von Bebauung freigehalten. Dadurch bleibt er dominierendes Element der wichtigen Sichtachse Kleinmachnow-Teltow.

Das Pförtnerhaus ist wiederum dominierendes und markierendes Element des Platzraumes im Südwesten.

Durch die parallele Ausrichtung der Baublöcke im Mischgebiet zum Teltowkanal hin wird die ehemals durch die Silos aufgezeichnete scharfe und höhenmäßig dominante Siedlungskante als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement, mit Bedeutung für die Gesamtstadt, wieder symbolisiert, wenn auch nicht auf der historischen Fluchtlinie. Dies ist aber aufgrund des Nutzungskonzeptes nicht möglich. Die typische Charakteristik der parallel angeordneten Speicher und Silos wird aber wieder bewußt angedeutet.

Mögliche Festsetzungen über die Farben, Fenstergliederungen etc., die sog. städtebaulichen Kleinstrukturen, wurden nicht vorgenommen. Zum einen, um einen Gestaltungsspielraum (Kontraste, Überlagerungen, Verfremdungen von bestehenden Strukturen im Sinne einer abwechslungsreichen Gestaltung) für die behutsame Umstrukturierung zu belassen und zum anderen, weil die wesentlichen Strukturen, die durch die vorhandenen Gliederungselemente vorgegeben werden, in bereits hohem Maße berücksichtigt wurden (s. o.). Weitergehend wird durch den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz eine Abstimmung mit dem Bauantrag vorgegeben. Außerdem würde die räumliche Abgrenzung diesbezüglicher Maßnahmen erhebliche Schwierigkeiten bereiten, so daß auch die Gefahr des Übermaßverbotes bestände.

9. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in dem bedeutendsten Gewerbegürtel Teltows. Dies wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch durch diverse Bebauungspläne dokumentiert. Aus diesem Grunde ist mit lärmbezogenen Störungen in bezug auf die Umgebung, die vom Planungsgebiet ausgehen könnten, nicht zu rechnen. Dies betrifft auch die Hotelnutzung am nördlichen Ufer des Teltowkanales, daß ca. 100 Meter vom Misch- und Gewerbegebiet entfernt ist. Hier greifen auch die festgesetzten FBS.

Wesentlich bei dieser Bebauungsplankonzeption ist u. a. die Absicht, ein Mischgebiet inmitten dieses Gewerbebandes zu ermöglichen. Dabei ist die planungsrechtliche Festlegung wesentlich, daß in einem Mischgebiet sowohl Wohnen als auch Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zulässig ist. Aus diesem Grunde sind in der vorliegenden Bauleitplanung Instrumentarien anzuwenden, die gerade aus der Sicht des Immissionsschutzes präventive Maßnahmen zum Schutz störanfälliger Nutzungen (hier: vor allem Wohnen) im Sinne § 50 BImSchG vorsehen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden aus diesem Grunde mehrere Maßnahmen festgesetzt, um diesen gewichtigen Belangen Rechnung zu tragen.

Zum einen durch Bautenstellung und Bautenhöhen (aktiver Lärmschutz neben gestalterischen Gründen). So wurden zwingende Höhenfestsetzungen vollzogen, um sowohl den aus den angrenzenden Gewerbegebieten potentiell eindringenden Lärm durch Riegelwirkung abzupuffern (hierbei ist allerdings anzumerken, daß das Umfeld in Hinblick auf die bereits bestehenden Nutzungen als nicht unverträglich störend anzusehen ist). Dies sind vor allem die Randbebauungen an der Warthe- und Oderstraße (mind. 3-4 geschossig + im Dach integriertes Geschoß als Vollgeschoß). Dadurch wird auch der Verkehrslärm in Verbindung mit der relativ hohen Entfernung, ausgelöst von der Oder- und Warthestraße, verträglich reduziert.
Im Mischgebiet selber stellen vor allem die vorhandenen Speicher Lärmriegel dar, die den Lärm aus dem Süden und Südwesten abhalten. Durch die halboffene

Blockbebauung wird korrespondierend mit den bestehenden Speichern der Lärm weitgehend aus den Innenhöfen ferngehalten.
Da im eingeschränkten Gewerbegebiet vor allem nicht wesentlich störende Betriebe der Produktion etc. untergebracht werden sollen, wurde auch aus Immissionsschutzgründen eine Mindestzahl der Geschossigkeit festgesetzt. Dadurch wird der Lärm aus dem Innenbereich des GE E möglichst nah am Emissionsort abgeriegelt.

Zusätzlich wurde auch aus Lärmschutzgründen (Wohnen) die Festsetzung getroffen, Speditionen und Tankstellen nicht zuzulassen, da von dieser Art der Betriebe erhebliche Emissionen ausgehen können.

Die Plankonzeption wurde vom TÜV Norddeutschland untersucht und in einem Gutachten beschrieben.

Darin wird zusätzlich empfohlen, die unmittelbar an das Mischgebiet angrenzenden Gewerbegebietsteile mit Flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu belegen. Dadurch und durch die o. g. Maßnahmen wird sichergestellt, daß sich die Mischgebietsbebauung in das gewerbebezogene Umfeld einpaßt.
Zum Schutz der geplanten Mischgebietsnutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Lärm von den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des B-Plangebietes sind Emissionsbeschränkungen erforderlich. In den gem. § 1 (4) Nr. 2 geliederten Teilen der Gewerbegebiete sind nur Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

In der Planzeichnung werden die eingeschränkten Flächen durch die entsprechenden Ziffern gekennzeichnet. Zusätzlich wird der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (FBS) tags/nachts für folgende Gebiete angegeben:

1: FBS 65 dB(A)/m/2 tags
FBS 50 dB(A)/m/2 nachts

2: FBS 60 dB(A)/m/2 tags
FBS 45 dB(A)/m/2 nachts

3: FBS 55 dB(A)/m/2 tags
FBS 40 dB(A)/m/2 nachts

4: FBS 60 dB(A)/m/2 tags
FBS 45 dB(A)/m/2 nachts

5: FBS 65 dB(A)/m/2 tags
FBS 50 dB(A)/m/2 nachts

Um die zukünftigen gewerblichen Nutzer nicht unverträglich einzuengen, wurden diese Vorschriften flexibilisiert, ohne das Lärmschutzkonzept zu beeinträchtigen. Umverteilungen der abstrakt berechneten Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder Abschirmungen Pegelminderungen gegenüber freier Schallausbreitung ergeben. In diesen Fällen können die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.

Weitergehend wurde empfohlen und schließlich auch festgesetzt, daß zum Schutz vor Geräuschemissionen des Teltowkanals (Schiffsverkehr, tieffrequente Töne) an der Nordseite der Mischgebietsbebauung für Wohn- und Schlafräume mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen sind. Die Kita muß ebenfalls mit Fenstern dieser Schallschutzklasse ausgestattet werden, um einen ungehinderten und ungestörten Betrieb zu gewährleisten

Die Empfehlung, die Kita im lärmschluckenden Schatten des denkmalgeschützten Speichers vorzusehen, wurde im Planteil aufgenommen. Aus diesem Grunde (Schutz der Kitanutzung) wurden in Gebiet 3 auch die FBS niedrig angesetzt.

10. Grünordnung

Naturräumliche Lage, geologische Situation

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Teltowplatte"(32-39 üNN), die zu den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen gehört. Die Teltowplatte ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte, die sich durch eine besondere Armut an bedeutenden Endmoränenplatten auszeichnet.

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Teltow Hochfläche. Die Teltow Hochfläche ist eine flachwellige, späteizeitlich überprägte Ebene. Ihre Oberfläche wird in weiten Bereichen durch eine weichseleiszeitliche Grundmoräne in Form von Geschiebelehm gebildet, welcher aber im Untersuchungsgebiet nur untergeordnet auftritt und sehr tonig ausgebildet ist. Darunter folgen von Schmelzwässern abgelagerte Sande und Kiese, die sog. Trennsande. Im Liegenden der Trennsande folgt häufig eine weitere Grundmoräne, die meist weniger stark entkalkt und verwittert ist. In den Randgebieten tritt häufig unter der Geschiebemergeldecke der untere Sand heraus.

Böden

Die oberste Schicht der Abfolge besteht aus einem Aufschüttungshorizont, der sich aus Fein- bis Mittelsanden mit unterschiedlichen Anteilen an schluffigem, grobsandigem und steinigem Material zusammensetzt und zudem noch häufig

Ziegel- Bauschutt und Schlackenreste enthält. Unter dem Aufschüttungshorizont folgen schwach mittelsandige Feinsande, darunter schwach schluffiger Ton.

Altlasten

Das Planungsgebiet und Teilflächen davon sind als nicht kontaminiert einzustufen. Dies wurde durch ein Bodengutachten vom Nov. 1992 des Institutes für Umwelttechnik GmbH, Berlin, belegt. Dabei wurden 19 Rammkernsondierungen bis zu 5 m unter der Geländeoberfläche abgeteuft. Die untersuchten Bodenproben zeigten keine Überschreitung der Richtwerte der Brandenburgischen Liste u. der Berliner Liste. Eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen in Produktionsabläufen erfolgte nicht.

Klima

Das Planungsgebiet liegt auf den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, die vom ostdeutschen Binnenklima geprägt werden. Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8.5-9.0° C und einem mittleren Jahresniederschlag von 525-575 mm ergäben sich zusammen mit dem vorhandenen Boden mäßige bis gute Anbaubedingungen für die Landwirtschaft. Eine Vorbelastung für das Klima in diesem Bereich ist durch die angrenzenden Gewerbebetriebe auch heute schon gegeben.

Wasserhaushalt

Der direkte Vorfluter des Planungsgebietes ist der Teltowkanal, wobei jedoch im Planungsgebiet selbst keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet können keine konkreten Angaben gegeben werden. In der naturräumlichen Beschreibung wird jedoch darauf hingewiesen, daß zwar das Obergrundwasser durchschnittlich nur 3-4 m tief liegt, jedoch die Tiefe des Hauptgrundwasserhorizonts im Gebiet großen Schwankungen unterliegt (von 10-40 m Tiefe).
Auch für das Grundwasser ist evtl. eine Vorbelastung vorhanden, da bereits im Bestand sehr viele Flächen versiegelt sind und viele unversiegelte Flächen als Lagerflächen für alle möglichen Materialien genutzt wurden.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation die sich unter derzeitigen Bedingungen schlagartig einstellen würde, wenn die Nutzung durch den Menschen aufhörte, kennzeichnet das reale Wuchspotential eines Standortes durch charakteristische Pflanzengesellschaften. Im Planungsgebiet ist dies die natürliche Vegetationsgesellschaft des Kiefern-Eichenwaldes (Pino-Quercetum).

Bei allen Planungen in diesem Gebiet sollte daher auf die Pflanzen dieser Gesellschaft zurückgegriffen werden (siehe Pflanzliste).

Reale Vegetation

Das Gebiet zwischen Teltowkanal und Planungsgebietsgrenze (aufgrund des naturräumlich bedeutenden Ufersaumes wurde dieser mit in die Untersuchung eingestellt) wird durch die Böschung zum Kanal, den unmittelbaren Uferbereich und den ehemaligen Grenzstreifen mit der jahrelang vegetationslos gehaltenen Fläche gekennzeichnet. Die Vegetation spiegelt diese Einteilung wieder. Am Uferbereich ist die nasse Hochstaudenflur, bedingt durch die Spundwände, nur spärlich ausgebildet. Es sind Elemente der Sumpfstorchschnabel-Mädesüß-Flur, des Röhrichts und der Sumpfgänsedistel-Engelwurz-Gesellschaft.

Die Böschung selbst wird von einer Hochstaudenflur eingenommen, die artenreich ist, wobei allerdings die Kanadische Goldrute, Große Brennessel und Zaunwinde einerseits und Steinklee und Rauken andererseits aspektbildend sind, allerdings pflanzensoziologisch aufgrund ihrer Verteilung nur schwer einzuordnen sind. Dazwischen finden sich auch Pflanzen der Glatthaferwiese.

Die ebene Fläche des Uferstreifens sind von ruderalen Pioniergesellschaften begrünt. Bestimmend sind hier die Natterkopf-Steinklee-Gesellschaft, die Wegraukengesellschaft, die Kompaßlattichflur, die Beifuß-Rainfarn-Gesellschaft, die Gesellschaft der Kanadischen Goldrute etc.. Auffällig ist hier vor allem der Gehölz-Jungwuchs auf den Böschungsflächen, der zumeist aus Birken und Eschenahorn besteht, sowie einige Weiden und Schilfflächen direkt am Teltowkanal.
Nach § 32 BbgNatSchG ist die nasse Hochstaudenflur geschützt. Sie ist jedoch nur fragmentarisch ausgebildet. Es wurden keine Pflanzen der Roten Liste Brandenburgs (1993) in diesem Gebiet festgestellt.

Im Anschluß an den ehemaligen Grenzstreifen war die Fläche überwiegend bebaut und versiegelt. Eine Ausnahme sind hier die alten Gleisanlagen, die sich im südlichen Teil des Planungsgebietes befinden.
Hier sind Pflanzen, die vor allem Trockenheit ertragen, typisch. Die hier vorkommenden Pflanzen sind daher der Sandtrockenflur und der Ruderalflur zuzuordnen.

Nach dem BbgNatSchG § 32 sind Trockenrasen geschützt. An den Gleisanlagen im Eingangsbereich sind es jedoch nur kleine Flächen ohne naturschutzwürdigen Gehalt. Es wurden keine Pflanzen der Roten Liste Brandenburgs (1993) auf dem Speichergelände festgestellt.

Außer diesen Flächen finden sich im Planungsgebiet noch einzeln stehende Bäume, eine Hecke entlang der Böschung der Warthestraße und gepflegte Grünflächen mit Koniferen bzw. Birken.

Beschreibung der einzelnen Vegetationsstrukturen:

Rechts vom Eingangsbereich, hinter dem Pförtnerhaus, stehen einige mittelalte Ahorn und Birken, sowie an der Straße einige Pappeln und hinter dem Gebäude eine Linde.
Auf der Sandtrockenflur, nur wenige Meter entfernt über den Gleisen, steht Jungaufwuchs von Linden und Eichen.
Links vom Eingangsbereich ist rund um das Verwaltungsgebäude eine Grünfläche mit Koniferen, gegenüber befindet sich eine Reihe jüngerer Birken.

An der Böschung zur Warthestraße steht ein Feldgehölz, das vorwiegend aus Jungaufwuchs von Ahorn besteht, sowie benachbart ein kleines Feldgehölz mit Jungaufwuchs von Birken, Ahorn und Pappeln.
Am Ufer zum Teltokanal stehen einzelne Feldgehölze, vorwiegend aus Holunder, Pappeln und Weiden bestehend.

Im Bereich der Lagerflächen stehen einige alte Linden, sowie eine Pappel, die erhaltenswert sind. Weitere erhaltenswerte Bäume sind 5 Linden, die im Parkplatzbereich sowie zwischen den Speichern stehen.
Des weiteren stehen im Bereich eines Lagergebäudes am Teltowkanal noch einige Birken, von denen eine erhaltenswert ist.

Am Ende der Gleisanlagen stehen entlang des Zaunes eine Weide, 2 Birken und ein Ahorn, sowie im weiteren Verlauf eine erhaltenswerte Linde und 3 Pappeln.
Vor dem Gebäude stehen noch eine sehr große, erhaltenswerte Eiche, eine kleinere Eiche und 2 kleinere Ahorn.

Für die entfallenden Bäume werden durch Pflanzgebote neue Bäume gepflanzt, die den Verlust ausgleichen sollen.

Avifauna

Die Auswertungen der avifaunistischen Untersuchungen des Dr. habil. Casperson von der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft gwr ergab ein Artenspektrum von 33 Vogelarten; davon sind 3 Arten nach der Roten Liste Brandenburgs gefährdet und nach der Roten Liste Berlins ist eine Art stark gefährdet.

Die Artenliste gibt einen Überblick zum qualitativen Vogelbestand:

Gesamt-artenzahl	Brut-vogel	Durch-zügler	Winter-gast	Nahrungs-gast	RL Brdbg.	RL Bln.
33	15	6	3	9	3	1

Als Brutvögel treten vorwiegend Singvogelarten auf, die ihre Nistplätze in der strauchbestandenen Kanalböschung bzw. direkt im Gelände haben. Buschbrüter wie Amsel, Nachtigall, Mönchgrasmücke, Weidenlaubsinger, Grünfink sowie

Buchfink besiedeln die von Holunder und Ahornjungbewuchs bewachsene Kanalböschung.

Kohl- und Blaumeise, Schwanzmeise, Star, Bachstelze und Stieglitz wurden im Bereich der Ramrathbrücke sowohl beim Nestbau bzw. bei der Futtersuche regelmäßig beobachtet.

Sowohl Greifvögel als auch die hier rastenden und überwinternden Wasservogelarten nutzen diesen Abschnitt des Kanals als Nahrungsbiotop. Grünspecht, Buntspecht sowie Krähenvögel konnten als Durchzügler beobachtet werden. Als einzige gefährdete Art brütet der Gartenrotschwanz in der Nähe der Ramrathbrücke.

Der Wert des Untersuchungsgebietes für die Avifauna ist gering, allerdings stellt der kanalisierte Bereich eine Verbindung zu den angrenzenden, vegetationsreicheren Biotopen, wie dem Gebiet des Kleinmachnower Sees mit seiner Uferzone, dem angrenzenden Buschgraben sowie der Kanalaue Teltow-Seehof dar. Damit hat dieses Gebiet für Nahrungsgäste, Durchzügler und auch rastende Wintergäste eine gewisse Bedeutung.

Flächennutzung

Die Nutzung des Untersuchungsgebietes teilte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme folgendermaßen auf:

- versiegelte und überbaute Flächen (einschl. Lagerflächen)	ca. 53.450m/2
-Grün- und Brachflächen	ca. 22.470m/2

Dies bedeutet, daß bereits im Bestand mehr als 70 % der Flächen überbaut, befestigt oder intensiv genutzt sind.

Bewertung des Plangebietes-Vorbelastungen

Zustand/Vorbelastung/Bewertung

1. Boden: Es waren bereits große Teile des Areals versiegelt; bedingt durch eventuelle Verunreinigungen ist in diesem Bereich mit einer hohen Vorbelastung zu rechnen.

2.Klima: Hier herrscht städtisches Klima vor, da das Gebiet bereits zu diesem Zeitpunkt bebaut ist und auch zum großen Teil innerhalb von bebauten Flächen liegt.
Immissionen und Emissionen sind vorhanden, ebenso eine geringe Lärmbelästigung. Für das Klima ist daher eine mäßige Vorbelastung gegeben.

3.Wasser: Durch bereits überbaute und versiegelte Flächen war die Grundwasserneubildungsrate bereits stark eingeschränkt; es liegt daher eine hohe Vorbelastung vor.

Vegetation/Biotopstrukturen

Uferstreifen am Teltowkanal:
Auf diesen Flächen findet man verschiedene Hochstauden- und Pioniergesellschaften, die als sehr artenreich angesehen werden müssen.
Diese Flächen bieten aufgrund ihrer verhältnismäßigen Ungestörtheit vielen Tierarten einen möglichen Lebensraum (vorwiegend Vögel und Insekten).
Diese Bereiche haben eine geringe Belastung, liegen jedoch außerhalb des direkten Planungsgebietes.

Grünflächen im Baugelände:
Es sind nur noch wenige Grünflächen (Hecken und Bäume) im Baugebiet vorhanden. Diese bieten jedoch einigen Vogel -und Insektenarten noch einen, wenn auch leicht gestörten (Baulärm etc) Lebensraum. Mäßige Vorbelastung.

Gleisanlagen:
Im Bereich der Gleisanlagen finden sich nur kleine Flächen der Sandtrockenrasen und Ruderalfluren ohne naturschutzwürdigen Gehalt. Aber auch sie bieten für viele Tierarten einen Lebensraum, auch wenn dieser gestört ist.
Diese Flächen haben daher eine mäßige Vorbelastung.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung; Eingriffsbewertung

Für die Versiegelung wurden im GOP die Plankennziffern und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes verwendet (z. B. GE 80 % und MI 70%).Dabei wurde die höchstmögliche Versiegelungsrate veranschlagt.

Flächenbilanz

1.Die vollversiegelte Fläche (Gebäude, Straßen etc.) nimmt von 51.6 auf 66.9 % zu.

2. Die offenen und teilversiegelten Flächen (Baustellen, Lagerflächen) nehmen von 18.8 auf 6.9% ab.

3. Die Vegetationsflächen nehmen von 29.6 auf 25.5% ab.

Boden

Der Überbauungsgrad nimmt um ca. 18 % auf 44.000 m/2 zu. Hinzu kommen noch etwa 8.9 % Straßenfläche (6.800 m/2). Durch diese Maßnahmen werden aber auch Aufschüttungshorizonte und etwaige Verunreinigungen des Bodens unter den Baukörpern entfernt.
Insgesamt erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen um 11.600 m/2 (11.9 %), wohingegen der Anteil an teilversiegelten Flächen um ca. 11.9 % zurückgeht. Wenn die Verringerung dieser teilversiegelten Flächen anteilmäßig angerechnet wird, ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung im Planungsgebiet von ca. 5.300 m/2. In bezug auf die Grundwasserneubildungsrate wirkt sich die Versiegelung aus. Es ist jedoch möglich, dies durch die Versickerung von Regenwasser (generell oder über die Gartenbewässerung) zu kompensieren. Um Grundwasserbeeinträchtigungen auszuschließen, sind Tiefgaragen bei Anschneiden von Grundwasser als Wannen auszubilden.

Klima

Durch die durchgehende und 23 Meter hohe Bebauung entlang des Teltowkanales ist momentan schon eine erhebliche Riegelwirkung vorhanden. Die zukünftige Bebauung entlang des Teltowkanales weist regelmäßige Unterbrechungen auf, was zu einer Verbesserung führen wird. Zunehmen wird die Belastung durch Verkehrsabgase und Lärmemissionen. Die Innenhöfe werden im Mischgebiet auch zukünftig belüftet, da sich im Süden der geplanten Blöcke verhältnismäßig große Öffnungen befinden und die zukünftige Bebauung nicht unverträglich hoch ist. Allerdings ist die Belüftung aus der Hauptwindrichtung (Nordwesten) nicht ideal im Vergleich zu einer offenen Bebauung. Durch die Tiefgaragen wird bei sachgerechter Ausführung kein unverträglicher Konflikt entstehen, allerdings stellen auch sie eine gewisse Beeinträchtigung dar. Auf der anderen Seite resultieren Verbesserungen durch die Aufgabe der Bahnanlagen und durch die festgesetzten FBS:

Biotopstrukturen/Vegetation

Durch die Baumaßnahmen werden einige Biotopstrukturen verloren gehen. Von den großflächigen Vegetationsstrukturen sind dies die Ruderalflächen auf Lagerflächen, nicht genutzten Bereichen und dem Schotterkörper der Bahnanlage. Allerdings ist kein Verlust schutzwürdiger Biotope zu erwarten. Allerdings gehen durch die Baumaßnahmen von 80 Bäumen ca. 47 verloren. Die schönsten Bäume werden aber erhalten. Desweiteren gehen ca. 500 m/2 Hecke verloren. Dies ist entsprechend zu kompensieren. Die Vegetationsstrukturen in den angrenzenden Bereichen werden durch die Planung nur gering beeinträchtigt. Durch die zukünftige Unterbrechung der Bebauung und die Durchführung der Pflanzgebote wird die Anzahl der Lebensräume und Vernetzungen erhalten oder sogar erhöht.

Landschaftsbild/Erholung

Unter Berücksichtigung der Wiederherstellung eines homogenen Ortsbildes, der Neuanpflanzung von Straßen- und Gartenbäumen und Schaffung einer Eingrünung des Gebietes, in Verbindung mit einer Reduktion der Bebauung am Teltowkanal ist der Eingriff als gering einzustufen. In bezug auf die Erholung ist auch die Anlage eines vermaschten Wegenetzes in durchgrünter Umgebung zu sehen.

Maßnahmen zur Verminderung, Ausgleich- und Ersatz des gepl. Eingriffs

Ein wesentlicher Belang im Sinne der Baugesetzgebung ist der des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB) und ist deshalb in die Abwägung mit einzustellen.
Der Grünordnungsplan soll wichtiges Abwägungsmaterial in diesem Sinne liefern. In diesem Fall wird in ihm zur Verminderung, Ausgleich und Ersatz des Eingriffs ein Bündel an Maßnahmen vorgeschlagen, die erst durch die Integration gem. § 7 Abs. 1 Satz BbgNatSchG rechtsverbindlich werden. In diesem Falle sind auch die privaten Belange mit einzustellen.
Wesentlich für die Planungskonzeption sind die festgesetzten Maßnahmen, die insgesamt zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind und die einen konkreten Beitrag auch zur zukünftigen Minderung leisten. Dies kommt dabei auch, neben den öffentlichen, wieder den privaten Belangen zugute, da eine starke Durchgrünung (Flächenpflanzgebote, Einzelpflanzgebote)auch dem Wohlbefinden des Arbeitnehmers, Bewohners bzw. Gastes, der Kleinklimaverbesserung, aber auch dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient (z. B. Fassaden-, Dachbegrünung). Dabei ist eine Durchgrünung auch als wertsteigernd bezüglich der Grundstücke anzusehen, da allgemein eine begrüntes Gebiet eine bessere Lagegunst aufweist als ein schwach oder nicht begrüntes. Dies ist den anfallenden hohen Kosten für die Durchführung der Maßnahmen entgegen zu halten.

Weitergehend ist auch die Verpflichtung vorhanden, die im GOP vorgeschlagenen Maßnahmen in ´Rechtssprache´ umzusetzen bzw. die Maßnahmen herauszufiltern, die schon durch andere Gesetze, Normen etc. abgedeckt werden oder deren Sinngehalt nicht umsetzungsorientiert sind. Hinzu kommen auch Vorschläge des GOP, die nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu einengend sind oder gesetzlich unzulässig (z. B. der Ausschluß praktisch jeder Einzäunung). Wesentlich ist insgesamt, daß die Verminderung, der Ausgleich und Ersatz in der Satzung in den wesentlichen Bestandteilen festgeschrieben wird.

Lediglich ein Festsetzungsvorschlag im Sinne des Ausgleiches und Ersatzes soll im Bebauungsplan nicht übernommen werden. Dies betrifft den unter Grünordnung festgesetzten Punkt i). Der GOP sagt aus, daß Zufahrten, Wege, und Stellplätze zwar in den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a errichtet werden dürfen, dafür aber an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Dies erscheint unter Berücksichtigung der anderen Festsetzungen

bezüglich der Flächennutzung und der relativ geringen Größe des Planungsgebietes unrealistisch, zumal demgegenüber auch § 9 BbgBO vorschreibt, daß eine weitgehende gärtnerische Anlage nicht unbedingt benötigter Flächen vorzunehmen ist. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß auch auf den Flächen gem. Nr. 25 b gewisse Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden können, ohne einen flächenbezogenen Ausgleich herzustellen.
Da aber auch die eventuell anzulegenden Anlagen möglichst flächensparend auszuführen sind (Beschränkung auf die notwendige Erschließungsfunktion), ist mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung nicht zu rechnen. Im Gegensatz zum GOP setzt dabei der B-Plan als Ausgleich dazu fest, daß Stellplätze ab der Höhe der nördlichen Baugrenzen nicht zulässig sind, um den Naturraum zum Teltowkanal zu entlasten. Weitergehend werden darüber hinaus diesbezüglich versiegelungsvermindernde Einschränkungen vorgeschrieben, wie auch die einreihige Anlage von Stellplätzen, der Ausschluß diesbezüglicher Zufahrten etc.. Dies ist ein gewisser Ausgleich, der über den GOP hinausgeht. Dies gilt auch für die Überschreitung der GFZ gem. § 21 a BauNVO durch Garagengeschosse. Hier soll dem Eigentümer ein Anreiz gegeben werden, Stellplätze vertikal herzustellen, um die Flächenversiegelung zu reduzieren. Auch dies wurde im GOP nicht berücksichtigt. Diesbezüglich kann auch angeführt werden, daß die festgesetzte Verringerung von Versiegelungen aus städtebaulichen Gründen innerhalb der MI-Blöcke (Pkt. I b im Bebauungsplan) einen über den GOP hinausgehenden Ausgleich darstellt.

Weiterhin wird die vorgeschlagene Ausnahme des GOP nicht übernommen, die eine gruppenweise Bepflanzung entlang des Teltowkanales zuläßt, wenn mind. 80 % der Flächen bepflanzt oder die Flächen entsprechend verbreitert werden. Diese Festsetzung könnte Umsetzungsschwierigkeiten hervorrufen. Deshalb wurde darauf verzichtet. Da die Hauptfestsetzung ansonsten zum Ausgleich notwendig ist, muß in diesem Falle bei praktischem Vorliegen einer Notwendigkeit ein Befreiungsantrag gem. § 31 BauGB gestellt werden. Erst im konkreten Falle läßt sich eventuell eine andere Lösung finden.

Der Bebauungsplan trifft dafür an anderer Stelle in bezug auf die oben aufgeführten Punkte eine Vielzahl von grünordnerischen und auch kostspieligen Festsetzungen. Dabei wird daß Planungsgebiet zukünftig verhältnismäßig stark durchgrünt und auch für die Öffentlichkeit erfahrbar sein. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, daß die städtebauliche Neuordnung insgesamt eine erhebliche Aufwertung des Ist-Zustandes darstellt und eine Grundlage für die langfristige Perspektive unter verstärkter Berücksichtigung grünordnerischer Belange für diesen Teilraum bieten soll. Hinzu kommt, daß bei dieser Konzeption keine unbelasteten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen (verstärkte Innenentwicklung). Auch aus diesem Grunde ist der im Sinne der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verhältnismäßig geringfügig reduzierte Umfang an Maßnahmen akzeptabel. Die wesentlichen Kernfestsetzungen bleiben dabei im Zuge der Abwägung aller Belange gewahrt.

Der GOP setzt 210 Ersatzbäume für zu fällende Bäume fest. Diese Festsetzung ist nicht praktikabel. Außerdem werden darin schon Stellplatzbäume bilanziert,

obwohl aufgrund einer anderen Festsetzung schon zu pflanzen. Deshalb wurde dieser Anteil herausgerechnet und in eine praxisgerechte Festsetzung übertragen (pro 550 m/2 Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen).

Im Zuge dieser Abwägungstatbestände ergeben sich nachfolgend zusammengefasste Festsetzungen, die im Sinne der Verminderung und des Ausgleiches der Eingriffe notwendig sind:

Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

- Weitgehender Auschluß von Einfriedungen, soweit nicht aus Gründen der Sicherheit und Ordnung erforderlich. Dadurch wird der Eingriff in bezug auf das Landschaftsbild reduziert (Pkt. 1.1k).

- Verringerung der GRZ im MI-Gebiet auf max. 0.7 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wodurch die Versiegelung in diesem Gebiet reduziert wird. Diese Festsetzung erhöht auch den Spielraum für Begrünungen im Sinne der zukünftigen Bewohner (Pkt. I c).

- Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und unterhalb von Gebäuden auszuführen. Über die Gebäudekante hinausragende Teile im MI-Gebiet sind zu begrünen (Pkt. III b). Ebenfalls sind sie als Wannen auszubilden, sofern sie daß Grundwasser anschneiden (Pkt. 1.1 b).

- In bezug auf die Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben, um die Versickerungsrate zu erhöhen (Pkt. 1.1 a).

- Anfallendes Niederschlagswasser muß im Planungsgebiet versickert oder dem Teltowkanal zugeführt werden. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht (Pkt. 1.1 c).

- Garagengeschosse werden auf die GFZ nicht angerechnet, um u.a. einen Anreiz zur Schonung von Flächen zu geben. Diese Festsetzung geht über den GOP hinaus, wirkt sich aber zumindest indirekt auf die Verminderung der Versiegelung aus (Pkt. III b). Dies gilt auch für Pkt. I b.

Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz

- Erhalt der wertvollen Baumbestände durch Einzelfestsetzung

- Pro 550 m/2 Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. In bezug auf die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mind. 20 % der Bezugsfläche mit Gehölzen zu überdecken (Pkt. d)

- Je 4 Stellplätze ist ein Baum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzfläche muß mind. 6.25 m/2 aufweisen und soll Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Bestimmte Baumscheibenabdeckungen werden nicht zugelassen. Dabei sind die Baumscheiben zu begrünen (Pkt. e)

- Im angegebenen Flächenpflanzgebot sind Sträucher und Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung muß mind. 3-reihig ausgeführt werden. Pro 100 m/2 Flächenpflanzgebot sind mind. 2 Hochstämme zu pflanzen (Pkt. f)

- Im angegebenen Flächenpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist eine Wiese gem. d. Pflanzliste anzulegen. Bis zu 5 % der Wiesenfläche dürfen durch Bäume überdeckt werden (Pkt. g). Notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze dürfen unter bestimmten Voraussetzungen (s. o.) auf den Flächen errichtet werden (Pkt. h)

- Mind. 50 % aller Flachdächer sind zu begrünen (Pkt.i)

- Alle ungegliederten Fassaden ab 30 m/2 zusammenhängende Fläche sind zu begrünen (Pkt.j)

- Durch die Festsetzung der Pflanzliste soll der Anteil einheimischer und vor allem standortgerechter Pflanzen im Planungsgebiet erhöht werden, wobei zu 10 % andere Gehölze verwendet werden können, um den privaten Gestaltungsspielaum nicht zu sehr einzuengen.

Nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden Bestimmungen, die seine Rechtsgültigkeit beeinträchtigen könnten, da sie nicht der Verpflichtung der Bestimmtheit, der Verhältnismäßigkeit bzw. dem Übermaßverbot, der Festsetzbarkeit und Durchsetzbarkeit entsprechen könnten.
Dies sind Darstellungen über den Schutz von Bäumen während der Bauphase, allgemeine Pflegeanweisungen (z. B. Mahdtermine, baumpflegerische und standortverbessernde Maßnahmen), der Verbleib des Mutterbodens im Planungsgebiet, die Herstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes, die Verpflichtung zur Fertigstellung der Anlagen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude, Verbot der Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen (Pestizide, Kunstdünger etc.). Diese Maßnahmen werden z. T. schon durch andere Gesetze, Verordnungen, Normen abgedeckt (z. B. § 202 BauGB-Schutz des Mutterbodens wird darin ausreichend geregelt; bei einem zwingenden Verbleib des Mutterbodens könnte bei den voraussichtlichen Baumassen ein unvertretbares Überangebot vorhanden sein).

Andere Festsetzungen sind nicht umsetzungsorientiert bzw. können in ihm als städtebaulichen Plan nicht festgesetzt werden (z. B. Mahdtermine). Wiederum andere könnten das Recht auf die Verfügungsgewalt über das Eigentum bzw. den Gleichbehandlungsgrundsatz überschreiten (z. B. die Versagung von der Benutzung von Kunstdünger etc.). Da der Ersatz von zu fällenden Bäumen gesetzlich klar geregelt ist und die Bestimmtheit nicht mehr gegeben sein könnte, kann auch der Vorschlag herausgenommen werden, daß bei mehr als 3 zu

pflanzenden Ersatzbäumen die Anlage im Rahmen der Freiflächengestaltung nachzuweisen ist.

11. Sicherung der Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner zentralen Lage eine günstige Lagegunst auf. Die Versorgung der zukünftigen Bewohner bzw. der Arbeitsbevölkerung mit Gütern des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfes ist sichergestellt. In zumutbarer Entfernung befinden sich auch wesentliche soziale Einrichtungen bzw. die Verwaltungen der Stadt. Die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen werden durch das Planungsgebiet und dessen Auswirkungen positiv beeinflußt (Sicherung der bestehenden Infrastruktur).

Da soziale Einrichtungen für Klein- und Kleinstkinder in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden sind, wurden diesbezüglich Festsetzungen im B-Plan getroffen. Diese umfassen auf der nordwestlich festgesetzten Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen eine zweigeschossigen Kita mit einer Grundfläche von 125 m/2 und einem Spielplatz, der, ausgerichtet auf den konkreten Bedarf, ebenfalls auf dieser Fläche hergestellt werden soll.
Auch diese Festsetzungen sind ein gewichtiger Beitrag zum geforderten Ausgleich gem. § 17 Abs. 2 BauNVO.

12. Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich verkehrsbezogen an einem zentralen Punkt im Stadtgefüge Teltows.
Im Westen grenzt an das Planungsgebiet die Warthestraße, welche die Orte Teltow, Kleinmachnow und Lichterfelde verbindet. Im Süden wird das Planungsgebiet von der Oderstraße eingefaßt. Die übergebietliche Vernetzung, auch an das regionale Straßennetz ist somit sichergestellt.

Anbindung an das umgebende Straßennetz

Für die verkehrsbezogene Relevanz des Planungsgebietes wurde ein Verkehrsgutachten durch die GRI mbH erstellt, die die Auswirkungen des Verkehrs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes analysierte und bewertete.
Dabei wurde bezüglich des zukünftig vom Planungsgebiet ausgehenden Verkehrs davon ausgegangen, daß die Haupterschließung über die verlängerte Neißestraße/Oderstraße erfolgen sollte, da die Oderstraße zukünftig eine überörtliche Verbindungsfunktion zukommen wird (momentan Erschließungsfunktion). Dabei

ist relevant, daß bereits im südlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 7 eine öffentliche Sammelstraße vorgesehen wurde. Am Knoten Neißestraße - Oderstraße - Verlängerung zum Planungsgebiet sind Umbauten erforderlich sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage. Dabei ist vor allem der Ausbau der Oderstraße bis zum Knotenpunkt Warthestraße auf eine vierspurige Fahrbahn notwendig.

Insgesamt ist dabei vorgesehen, die Oderstraße mit wichtiger überörtlicher Verbindungsfunktion zukünftig ab der Ruhlsdorfer Straße über die Mahlower Straße, Lichterfelder Allee, Zehlendorfer Straße, Warthestraße bis zur Zehlendorfer Straße in Stahnsdorf auszubauen, damit die Potsdamer Straße entlastet wird. Dabei sollen die prognostizierten 27.000 KfZ/Tag Gesamtverkehrsbelastung im Jahre 2005 hauptsächlich über die dann ausgebaute Oderstraße geführt werden (ca. 15.000).

Das prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen von 5280 Wege/Tag würde dann hauptsächlich über die Oderstraße/Neißestraße abgewickelt. Dabei würden sich ca. 30 % der Verkehrsbeziehungen Richtung Teltow-Altstadt, 30 % Richtung Kleinmachnow/Berlin, 22 % Richtung Stahnsdorf/Potsdam und 18 % Richtung Potsdamer Straße bewegen.

Als Berechnungsgrundlage werden langfristig folgende städtebauliche Kennzahlen prognostiziert:

- 950 Einwohner
- 1000 Arbeitsplätze
- insg. 5000 qm Verkaufsnutzfläche, davon 1000 qm periodischer Bedarf, der Rest gehobender aperiodischer Bedarf.
- rd. 1 ha im produzierenden Gewerbe genutzte Fläche

Dabei würde sich das Aufkommen folgendermaßen verteilen:

	Qellverkehr	Zielverkehr
Gesamtverkehrsaufkommen (Wege/Tag)	5.280	5.280
KfZ-Aufkommen pro Tag (KfZ/Tag)	1.960	1.960
KfZ-Aufkommen Spitzenstunde morgens 7-8 Uhr	140	280
KfZ-Aufkommen Spitzenstunde nachm. 16-17 Uhr	500	340

Diese Verkehrsbelastung ist als verträglich anzusehen. Das vorhandene Verkehrsnetz ist in der Lage, diese zu bewältigen. Dabei ist eine Ampelregelung am Knoten Oderstraße/Neißestraße vorzusehen.

Da die Warthestraße für eine großmaßstäbliche Verkehrsaufnahme nicht geeignet ist, sollte am Knoten Warthestraße/Planstraße A Linksabbiegen aus dem Planungsgebiet heraus verboten werden (keine Ampelregelung erforderlich).

In der Stadt Teltow werden zur Zeit ernsthafte Schritte unternommen, die Oderstraße schnellstmöglich auszubauen. Dies ist für das städtebauliche Gesamtkonzept langfristig bedeutsam. Bis zur Fertigstellung der Oderstraße könnte nach Aussage des Verkehrsgutachtens der bisherige Anschluß des Planungsgebietes an die Warthestraße weiter genutzt werden. Dies bis zu einer Geschoßfläche von insgesamt 25 %, bezogen auf ca. 120.000 m/2 in der Endstufe, die m. a. W. aber erst bis Ende der neunziger Jahre erreicht werden wird, was bedeutet, daß bis zum Ausbau der Oderstraße allein über die Warthestraße der verursachte Verkehr von ca. 30.000 m/2 Geschoßfläche abgewickelt werden kann. Auf der Warthestraße sind dann entsprechende Markierungen vorzunehmen. Hinzu kommt, daß die Warthestraße nicht mit Baustellenverkehr zusätzlich in Form von Linksabbiegern belastet werde sollte. Auch bezüglich des Ausbaus der Oderstraße sind Koordinierungen vorzunehmen. Die letztgenannten Punkte sollen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, da sie für die Umsetzung der städtebaulichen Planungskonzeption notwendig sind.

Sollte der Umbau der Oderstraße mit dem quantitativen Baugeschehen auf dem Planungsgebiet kollidieren, sollten dahin gehend detailliertere Untersuchungen vorgenommen werden, ob eine höhere Belastung noch verträglich ist. Sollten die Zeitpläne eingehalten werden, dürfte es allerdings nicht zu Kollisionen kommen.

Aufgrund der Dimensionierung des Planungsgebietes, der zu erwartenden Verkehrsbelastung und daraus resultierend der städtebauliche Handlungsbedarf zur Festlegung einer gesicherten Erschließung für die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen wird die dafür notwendige öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Diese soll nach dem Bau in das Eigentum der Stadt übergehen. Hier muß ein Erschließungsvertrag greifen. Ursprünglich sollte die Planstraße A in Privateigentum belassen werden. Aus o. g. Gründen soll dies nicht mehr verfolgt werden, zumal eine gesicherte Erschließung nur dann möglich ist, wenn u. a. der Eigentümer nicht wechselt. Dies ist im B-Plan zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet wird der fließende motorisierte Verkehr über die, im Gegensatz zum Vorentwurf, nunmehr öffentliche Planstraße A auf 2 Spuren mit angelagerten Längs (öffentlich) - und Senkrechtparkständen (privat) gesammelt und verteilt. Dabei wird im Osten eine bedarfsgerechte Wendeschleife den Abschluß bilden, so daß kein gebietsfremder Verkehr vom ´Massagelände´ Störungen verursachen kann. Im Westen wird auch zukünftig ein Anschluß an die Warthestraße bestehen bleiben, wobei dann nur noch Rechtsabbieger aus der Planstraße A und Rechtsabbieger von der Warthestraße zulässig sein werden. Dies ist sehr sinnvoll, wird dadurch doch die Oderstraße entlastet.

Die Versorgung durch den ÖPNV ist als günstig zu betrachten. Sowohl die Warthe-, Oder- und Neißestraße haben schon z. T. jetzt und werden zukünftig dahin gehend wesentliche stadt- und umlandverbindende Funktionen wahrnehmen. Haltestellen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Für deren Ausbau und Gestaltung werden mit der Havelbusgesellschaft zukünftig Abstimmungen vorgenommen.

Ruhender Verkehr
Geh- und Fahrrechte (Fahrräder)

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze im öffentlichen Raum und auf dem jetzigen Privatgrundstück zu plazieren. Im Planteil sind die entsprechenden Festsetzungen getroffen worden, entweder als ausgewiesene Flächen oder freibleibend. Zusätzlich kann der Eigentümer auf seinem Grundstück noch Stellplätze ausweisen, soweit dies nicht mit zu begrünenden Flächen kollidiert.

Festgesetzt wird die Anlage von Stellplätzen entlang der öffentlichen Straße in Längs- oder Senkrechtaufstellung auf den dafür ausgewiesenen Flächen. Zusammen werden dadurch ca. 175 Stellplätze geschaffen.

Ein wesentlicher Teil der Stellplätze sollte zur weitgehenden Vermeidung von Störungen in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen hergestellt werden, wobei die Tiefgaragen unter den Gebäuden anzuordnen sind. Dadurch wird die Versiegelungsrate positiv beeinflußt.

Im MI-Gebiet werden Tiefgaragen senkrecht zur Planstraße A unterhalb der Gebäude dargestellt. Z. T. ragen die entsprechenden Flächen in den jeweiligen Blockinnenraum hinein. Diese Flächen sind zu begrünen, damit sie als Freiflächen für die Bewohner nutzbar sind. Insgesamt können dadurch bei zweiseitiger Erschließung ca. 240 Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich sind in diesem Bereich Zufahrten für Tiefgaragen nur bis zu 20 Meter in nördlicher Richtung zulässig, um zum Teltowkanal verkehrsbezogene Störungen zu vermeiden.

Innerhalb der Gewerbeflächen wurde festgesetzt, daß Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Gebäude zulässig sind. Auf eine genauere Darstellung wurde wegen der notwendigen Flexibilität und den Belangen des privaten Grundstückseigentümers verzichtet. Zusammengefaßt dürften dadurch z. B. im westlichen Plangebiet ca. 300 Stellplätze geschaffen werden; im östlichen ca. 150.

In diese Abschätzung wird nicht berücksichtigt, daß zusätzlich benötigte Stellplätze innerhalb freistehender oder in Garagengeschossen untergebrachter Flächen nachgewiesen werden können. Dadurch kann eine gesetzlich vorgeschriebene Anzahl insgesamt erreicht werden. Dies ist im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Um einen Anreiz für die Herstellung von Garagengeschossen zu liefern (Verminderung von unversiegeltem Boden), sollen diese auf die zulässige GFZ nicht angerechnet werden.

Da das Planungsgebiet zu einem signifikanten Ort im Stadtgefüges Teltows entwickelt werden soll und dieser Bereich wie o. a. von hoher öffentlicher Bedeutung mit hoher Frequentierung sein wird, wird das Planungsgebiet gemäß Eintragen im Planteil mit einem eng vermaschten Netz von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durchzogen. Dieses Netz stellt sicher, daß eine gesicherte öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung, Naturraum Teltowkanal/ Versorgungseinrichung (SO-Massa) und in Nord-Süd-Richtung mit möglichst geringen Umwegfaktoren zur Innenstadt hin, ermöglicht wird. Ebenfalls können Versorgungsträger auf dieses Netz zurückgreifen, um z. B. das Planungsgebiet zu erschließen, aber auch um Raum für die Verlegung bestehender Trassen zu bieten. Zur Kita soll eine öffentlich zugängliche Zufahrt gesichert werden.
An der Warthestraße weitet sich das Gehrecht auf, da an dieser Stelle zukünftig ein wichtiger fußgängerbezogener Brennpunkt bestehen wird bzw. ein Bereich mit hoher städtebaulicher Relevanz entsteht. Der bisherige Eigentümer ist mit den Festsetzungen einverstanden und will die Flächen in seinem Privatbestand behalten.
Die Festsetzungen müssen grundbuchlich gesichert werden.

13. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Wasser

Der Trinkwasserbedarf des Planungsgebietes kann auch langfristig aus dem Versorgungsgebiet Teltow - Kleinmachnow und Potsdam abgedeckt werden. Im Zusammenhang mit den Bebauungsgebieten zwischen Potsdamer Straße und Oderstraße wird die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 150 geplant. Konkrete Abstimmungen werden schnellstmöglich vorgenommen, da ohne eine Verlegung der Trasse, was technisch möglich ist, eine Überbauung verboten ist.

Strom

Um die Versorgung mit Strom sicherzustellen, müssen zwei vorhandene Mittelspannungskabel, die von Kleinmachnow zur Oderstraße durch das Planungsgebiet verlaufen, in Abstimmung mit der MEVAG umverlegt werden. Nachdem dies geschehen ist, kann das Baugebiet auch bei Realisierung der Planung versorgt werden. Dabei sind in den Lastschwerpunkten Standorte für neue Trafostationen vorzusehen. Da eine konkrete Festlegung zu Konflikten führen könnte (aufgrund des abstrakten Charakters des B-Planes), sollen Standorte erst mit der konkreten Bauplanung festgelegt werden. Dies ist sinnvoll und möglich. Konkrete Abstimmungen werden schnellstmöglich aufgenommen.

Gas

Im Planungsgebiet verläuft momentan eine Gasleitung. Diese muß im Bedarfsfalle in Abstimmung mit der EMB verlegt werden. Die zukünftige Versorgung ist sichergestellt.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung soll über das vorhandene Netz außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Schmutzwasserdruckleitung DN 125 vom Stadtbad, verlegt werden muß. Der Zweckverband wird bereits in die konkrete Planung einbezogen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet soll gem. den grünordnerischen Festsetzungen entweder im Planungsgebiet versickert werden, oder der Vorflut Teltowkanal zugeführt werden. Dafür sind die entsprechenden Genehmigungen gem. Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

14. Flächenbilanz

Straßenfläche:	12.010 m/2
davon mit wassergebundener Decke:	3.210 m/2
Grünflächen:	22.560 m/2
Bauflächen:	41.350 m/2
Geschoßfläche:	121.153 m/2 (Wohnen und Gewerbe)

15. Bodenordnende Maßnahmen, Sozialplan

Bodenordnende Maßnahmen i. S. des Baugesetzbuchs sind im vorliegenden Falle nicht notwendig, da sich zur Zeit fast das gesamte Planungsgebiet in Eigentum der Telte Grundstücksgesellschaft befindet, außer ein kleines Teilstück zur Erschließung zur Warthestraße hin, welches der Stadt gehört. Weiterhin soll das Teilstück der verlängerten Neißestraße öffentliches Straßenbauland werden. Hier werden entsprechende Regelungen mit der Stadt und den betroffenen Eigentümern in einem Erschließungsvertrag vorgenommen.
Ein Sozialplan im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich, da kein davon Betroffener vorhanden ist. Vorhandene Gewerbebetriebe besitzen auf privatrechtlicher Basis Mietoptionen im Falle von gebietsinternen Umsiedlungen.