

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 14

‘Ehemaliges Speichergelände‘ - 1. Änderung -
der Stadt Teltow

Satzung

Stadt Teltow, Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand: 31.01.2001

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

WIEFERIG & PARTNER

Ingenieurbüro für Stadtplanung

Bäkestraße 1

14 513 Teltow

Bearbeiter:

Robert Moersheim

Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur	3
2 Planungsanlaß	3
3 Ziele und Zwecke der Planung	5
4 Planungsvorgaben	6
4.1 Übergeordnete Planungen	6
4.2 Örtliche Planungen	10
5 Planungsgrundlagen	12
5.1 Rechtsgrundlagen	12
5.2 Bebauungsstruktur	12
5.3 Stadträumliche Einbindung	13
5.4 Verkehr	13
5.5 Bisherige Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes	14
6 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Bauweise	16
7 Örtliche Bauvorschriften	16
8 Verkehr	16
9 Soziale Infrastruktur	19

10	Öffentliche Grünflächen	19
11	Wald	19
12	Grünordnung	20
12.1	Allgemeine Anforderungen	20
12.2	Grünordnerisches Konzept	20
13	Altlasten	21
14	Immissionsschutz	21
15	Technische Infrastruktur	21
16	Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
17	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
18	Bodenordnung	23
19	Kosten	23
20	Flächenbilanz	24
21	Realisierung	24

1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf und umfaßt die Flurstücke 32, 33 sowie 10 und 31 teilweise der Flur 19, Gemarkung Teltow. Er liegt im süd-westlichen Teilbereich des o. g. Bebauungsplanes und verläuft nord-westlich entlang der Warthestraße bis zur Höhe der Straße 'Am Teltowkanal', dann Richtung Nord-Osten bis zum zweiten Speicher ab Warthestraße, ab hier Richtung Süd-Osten entlang der Grundstücksgrenze der Fa. ATU bis zur Oderstraße und entlang der Oderstraße süd-westlich bis zur Warthestraße.

Die Stadt Teltow liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und umfaßt 21,3 km². Mit ihren rund 16.000 Menschen ist sie die einwohnerstärkste Stadt des Landkreises innerhalb des engeren Verflechtungsbereiches. Erreichbar ist Teltow über die Autobahnen A 10 und A 115, die AVUS sowie die Bundesstraßen B 101 und B 96. Der Regionalbahnhof Teltow an der Strecke Ludwigsfelde - Lichterfelde - Berlin (Lehrter Bahnhof) wird voraussichtlich im Mai 2000 in Betrieb genommen. Der Anschluß an das S-Bahn Netz ist für 2001 vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' liegt an der nördlichen Grenze der Stadt Teltow zu Kleinmachnow unmittelbar am Teltowkanal und stellt einen Bereich dar, der unter Einbeziehung historischer Speichergebäude überwiegend Geschoßwohnungsbau aufweist. Die Grundfläche der neuen Gebäuden bildet mit der renovierten Altbausubstanz eine Hofsituation aus, so daß ruhige Wohnbereiche entstanden sind.

Der Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' ist derzeit entsprechend des Charakters eines Gewerbegebietes u.a. als Gebrauchtwagenhandel zwischengenutzt.

2 Planungsanlaß

Am 18.11.1998 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' Beschluß- Nr.: 12/02/98 gefaßt.

Die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' ist die Reaktion auf die Einwohnerentwicklung der Stadt, die bereits derzeit 5 % über den Prognosewerten für das Jahr 2000 liegt. Mit den vorliegenden genehmigten Bebauungsplänen wird sich dieser Trend ungebrochen fortsetzen. Das Gleichgewicht einer lebenswerten Stadt zu erhalten, bedeutet demnach für Teltow, attraktive Wohnfolgeeinrichtungen mit Arbeitsplätzen und ausreichenden Versorgungsstrukturen vorzuhalten.

Die Versorgung ist entsprechend der polyzentralen Stadtstruktur über Nahversorgungseinrichtungen in den verschiedenen Ortsteilen garantiert, die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfes wird überwiegend von großflächigen Einzelhandelsunternehmen im Bereich Oderstraße übernommen. Durch ein zeitgemässes Angebot an Warengütern und die funktionale Verkehrssituation hat sich der Standort zu einem Einkaufsmagneten für die Stadt Teltow mit regionalem Einzugsbereich entwickelt.

Trotz der insgesamt positiven Einzelhandelsentwicklung konnte das Defizit an Einzelhandelsflächen in Teltow nicht aufgefangen werden. In Folge des Bevölkerungswachstums und einiger Geschäftsaufgaben weist die Stadt im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Ausstattung an Verkaufsflächen (VK) im Verhältnis zu den Einwohnern (EW) sowohl im Lebensmittel- als auch im Nicht-Lebensmittelbereich auf (vgl. FfH Dez. 1999). Insbesondere die Branchengruppen technik/Unterhaltungselektronik/Computerbedarf sowie Sportbedarf mit 0,02 m² VK/EW, Drogerieartikel mit 0,03 m² VK/EW und Textilien/Bekleidung, Schuhe Uhren/Schmuck mit 0,13 m² VK/EW sind weit unterrepräsentiert.

Eine Folge des nicht bedarfsgerechten Warenangebotes ist der zunehmende Kaufkraftabfluß nach Berlin und Potsdam, einhergehend mit weiten und zeitaufwendigen Wegebeziehungen, besonders für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorgesehenen Sortimente übernehmen ergänzend zu dem vorhandenen Angebot Synergieeffekte, die die Kaufkraft in der Stadt halten. Der geplante Standort Oderstraße/Warthestraße kann als markanter Knotenpunkt mit sehr guter innerörtlicher Verkehrsanbindung und verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf die gemischt genutzte Umgebung (Verkehr, Lärm) einen Teilbeitrag zur Verbesserung dieser Situation beisteuern.

Mit der zurückhaltenden Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Gebäuden im Bereich Oderstraße und Rheinstraße ist zunehmend deutlich geworden, daß sich dieser Immobilienmarkt durch temporäre Strukturschwächen auszeichnet. Mit den geplanten multifunktionalen Nutzungsstrukturen eines Kerngebietes im unmittelbaren Umfeld kann dieser Bereich zusätzlich belebt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird an einem integrierten Standort die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Kerngebiet mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur - Einzelhandel, Dienstleistungen - geschaffen.

Der Nutzung eines Kerngebietes innerhalb der Stadt Teltow entsprechen die Quartiere an der Potsdamer Straße, die in den letzten Jahren im Bereich der Warthestraße und insbesondere im Umfeld der Oderstraße erweitert worden sind. Diese abschnittsweise Entwicklung soll nunmehr durch das Planungsgebiet als nutzungsbezogen und baustrukturell markante Eingangssituation zur Oderstraße abgerundet werden.

Die großflächigen Einzelhandelsunternehmen an der Oderstraße befriedigen die Nachfrage der Bewohner aus einem weit gefaßten Einzugskreis. In der Regel wirken diese Siedlungsbereiche in den Abendstunden jedoch verödet. Diese Situation konnte mit der Ansiedlung von Gastronomie und Wohngebäuden zum Teil aufgefangen werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

An der Schnittstelle zu Gewerbe, großflächigem Einzelhandel und Wohnen am Kanal soll mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' die bislang horizontale Nutzungsverteilung harmonisch ergänzt werden.

Mit der beabsichtigten vertikalen Nutzungsmischung soll die Entwicklung des Zentrums zwischen Potsdamer Straße und Teltow-Kanal zu einem lebendigen Quartier zielgerichtet gesteuert werden. Die Ansiedlung von Dienstleistungen, Einzelhandel, nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie Wohnen für Betriebspersonal wird die bislang nebeneinander existierenden Nutzungen städtebaulich und funktional abrunden. Im Ergebnis entsteht ein Quartier, in dem die Lebensbedürfnisse Wohnen, Arbeiten und Freizeit ausgewogen realisiert werden können.

Die Ergänzung des vorhandenen großflächigen Einzelhandels zur Verbesserung der Versorgungssituation und zur Stärkung der Kaufkraftbindung kann unter ökologischen und ökonomischen Aspekten nur im Bereich Oderstraße stattfinden. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Gegensatz zur Potsdamer Straße und zum Ruhlsdorfer Platz leistungsfähig ausgebaut und kann auch bei einem erhöhten Aufkommen einen störungsfreien Verkehrsfluss gewährleisten. Der ruhende Verkehr kann aufgrund der stadträumlichen Situation ausreichend dimensioniert werden – eine wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz von Einzelhandelsunternehmen dieser Größenordnung.

Darüber hinaus wirkt sich der Einzelhandelsstandort mit seiner Magnetfunktion belebend auf das historische Zentrum der Stadt Teltow aus. Die Kleinteiligkeit des Stadtzentrums ist nicht geeignet, die Zentrumsfunktion zu übernehmen und diesbezüglich Einkaufsqualitäten zu bieten. Großflächige Einzelhandelsstrukturen mit hoher Kundenfrequenz und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen incl. der Parkplatzmöglichkeiten sind dort nicht zu realisieren.

Die Entwicklung des Ruhlsdorfer Platzes/Zentrum sowie des Einzelhandelszentrums Oderstraße übernehmen somit unterschiedliche Funktionen zur Deckung des Bedarfes an Verbrauchsgütern in der Stadt Teltow.

Die innerhalb des Planungsgebietes vorgesehene multifunktionale Nutzung soll zur weiteren Belebung dieses zentralen Bereiches der Stadt Teltow beitragen und zu einem urbanen Ort der kurzen Wege beitragen.

Ergänzende Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angeboten können durch weitere Kaufkraftbindung zur Stabilisierung des vorhandenen Angebotes beitragen. Die Sortimentszusammensetzung ist mit einem Einzelhandelsgutachten (vgl. FfH: Marktanalyse zur Verträglichkeit und Tragfähigkeit von Einzelhandelsgutachten in der 'Telte Galeria' in der Ehemaliges Speichergelände, Berlin, Juli 1998) ermittelt und empfohlen worden.

Die strukturellen Ziele des Änderungsbereiches sind mit der Marktanalyse erarbeitet worden. Demnach wird einen Branchenmix empfohlen, der die Kaufkraftbindung an den Einzelhandelsstandort Teltow ausbauen und somit sichern wird.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verbesserung der Versorgungssituation mit Gebrauchsgütern vornehmlich des mittel- bis langfristigen Bedarfs aufgrund eines bestehenden erheblichen Flächendefizites.
- städtebauliche Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Gewerbeschwerpunktes vor dem Hintergrund geänderter ökonomischer, sozialer und verkehrsbezogener Bedingungen,
- stadträumliche Einbindung des Änderungsbereiches in bestehende Strukturen,
- Aufwertung einer bislang mindergenutzten Fläche in exponierter Ortslage,
- Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsunternehmen an einem integrierten Standort im Sinne einer umweltverträglichen Stadtentwicklung,
- Bildung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs zur Ergänzung und Abrundung unterschiedlicher Nutzungsbereiche,
- Schaffung einer vertikal multifunktionalen Nutzungsmischung als Beitrag eines lebendigen und vielfältigen Quartiers,
- Verminderung von verkehrsintensiven Mehrfachfahrten durch Nutzungskonzentration entlang der Oderstraße
- Ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur,
- Sicherung der Kaufkraftbindung durch ergänzenden attraktiven Branchenmix.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

Landesplanung

Entsprechend des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV) ist Teltow - im Zusammenhang mit Stahnsdorf - als potentieller Siedlungsbereich mit Handlungsschwerpunkt/Ort mit besonderem Handlungsbedarf unter Wahrung der übergeordneten Grünverbindungen im engeren Verflechtungsraum ausgewiesen.

Der engere Verflechtungsraum hat überwiegend Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin sowie Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg zu erfüllen. Dementsprechend sollen die Orte mit besonderem Handlungsbedarf zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur Beseitigung raumbedeutsamer Problemlagen, wie bspw. Umstrukturierungsprozesse und disperse Siedlungsentwicklung beitragen. Für diese Orte sind problemorientierte Konzepte zur Lenkung der raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von landesweiter Bedeutung zu entwickeln. Die Stadtentwicklung sollte sich bevorzugt an den Bahnstandsstandorten orientieren. In dieser Hinsicht bietet die Stadt Teltow mit dem vorhandenen Regionalbahnhof sowie dem geplanten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet Arbeitsstätten aus. Diese Siedlungsschwerpunkte dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen für die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Entsprechend dem Leitsatz der Innenentwicklung soll hier die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Mit der räumlichen Konzentration von Arbeitsstätten an integrierten Standorten werden unter anderen verkehrserzeugende Gewerbe- und Handelszentren auf der grünen Wiese vermieden. Zur Verhinderung von Monstrukturen beinhalten Gebiete mit einer deutlichen Konzentration an Arbeitsstätten darüber hinaus verträgliche Nutzungsmischungen. Diese Grundsätze werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Regionalplanung

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wird unter anderen die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen. Innenentwicklung ist hierbei nicht im engen Rahmen der Baulückenschließung definiert, sondern bezieht auch auf sog. Außenbereiche im Innen-

bereich bzw. Außenbereichsflächen, die sich als Schließung vorhandener Siedlungen oder Siedlungsansätze eignen. Hinsichtlich der bereits entstandenen Arbeitsplatzschwerpunkte in der Stadt Teltow müssen demnach die Folgefunktionen erfüllt werden, um dem Leitsatz der 'Stadt der kurzen Wege' gerecht werden zu können.

Da die Stadt Teltow an der mittelfristig zu realisierenden Entwicklungsachse 'Potsdam - Teltow - Berlin' liegt, gehört sie zu den Orten, in denen die Entlastungs- und Entwicklungsfunktion von Gewerbe- und Wohngebieten als Schwerpunkt befürwortet wird. Die raumordnerisch festgelegten Entwicklungsachsen beinhalten sowohl Strecken des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die geplante S-Bahn-Trasse von Berlin-Licherfelde nach Teltow mit einem Haltepunkt an der Mahlower Straße/Liselotte- Hermann-Straße, der Regionalbahnhof im Osten des Gemeindegebietes als auch überregional bedeutsame Straßenverbindungen, wie die Landesstraßen L40 und L76.

Hinsichtlich des Ausstattungsgrades mit öffentlichen und privaten Einrichtungen wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in zentraler Lage vor der Entwicklung neuer Standorte, die sich bevorzugt in räumlicher Konzentration zu anderen Versorgungseinrichtungen sowie in zentraler Lage befinden sollten, empfohlen (vgl. Regionalplan Havelland-Fläming, Stand: Juni 1997).

In diesen Zusammenhängen sind in bezug auf die Einzelhandelsentwicklung 2 verbindliche Ziele zu berücksichtigen:

1. Nahversorgung

Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt, da bereits diesbezüglich bereits ein erhebliches Flächenangebot besteht (z. B. Oderstraße) bzw. an anderen Siedlungsschwerpunkten geplant sind. Durch die eher bandartige Struktur von Teltow und der damit einhergehenden relativ großen innerörtlichen Wegedistanzen der einzelnen Siedlungseinheiten untereinander steht nicht zu befürchten, daß unverträgliche Konkurrenzsituationen auftreten. Um aber potentiell Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan die Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf eingeschränkt. Für die Konzeption eines integrierten, multifunktionalen Einkaufsstandortes ist ein im Verhältnis geringes Flächenangebot zur Steigerung der Attraktivität aber städtebaulich vertretbar.

2. Zentrenentwicklung

Ein städtebaulich sensibler Aspekt in bezug auf den Einzelhandel ist die tatsächliche und geplante Zentrenentwicklung einer Gemeinde. Für die Zentrenrelevanz von Sortimenten kommt es darauf an, ob das Angebot der speziellen Warengruppe für eine Vielzahl von Verbrauchern von Interesse ist und daher von der Angebotsstruktur her auf zentrale Versorgungsbereiche negative Auswirkungen haben kann.

Hierbei ist anzumerken, daß Teltow über kein einheitliches verbrauchernahes Versorgungszentrum verfügt. Der flächenmäßig größte Einzelhandelsansatz befindet sich hierbei bereits in der Oderstraße. Das historische Stadtzentrum (Altstadt, Ruhlsdorfer Platz und Teile der Potsdamer Straße) weist aufgrund seiner kleinteiligen Siedlungsstrukturen auf der einen Seite und dem erheblichen Gesamtflächen-

defizit auf der anderen Seite kein optimales Potential in Hinblick auf die verbrauchernehe Versorgung im Sinne eines konzentrierten Einzelhandelsangebotes auf (siehe auch Punkt 'Auswirkungen'). Würde die geplante Einzelhandelsfläche von Telte Galeria in der Altstadt quantitativ angesiedelt (as-if-Betrachtung), so würde sich die Verkehrsstärke dort cirka verdreifachen (siehe ergänzendes Gutachten von GRI Jan. 2000). Dies würde den langfristigen Entwicklungszielen für die Altstadt widersprechen.

Hinzu tritt neben den o. g. Aspekten auch der Zeit- und Verfügbarkeitsgesichtspunkt. An diesem Standort kann zügig und gesichert ein integrierter Teilbeitrag zur Verringerung des erheblichen Flächendefizites erbracht werden.

Insgesamt bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens im Sinne der zentralörtlichen Bedeutung von Teltow (Teltow zzgl. Verflechtungsraum) ein erhebliches Flächen-defizit bestehen.

Selbst die geplante Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes am S-Bahnhof Teltow kann diese Situation nicht entspannen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch nicht seitens der Stadt das Ziel besteht, einen großflächigen Einzelhandelsstandort dort zu entwickeln. In diesem Fall bestände nämlich das Problem, daß Teltow dann drei Versorgungszentren aufweisen würde, was zu erheblichen Verkehrsbelastungen führen würde. Dieses Zentrum am S-Bahnhof soll eher der Nahversorgung des östlichen Stadtbereiches dienen sowie den Ein- und Aussteigern eine Einkaufsmöglichkeit bieten. Auf Grund der bandartigen Struktur von Teltow sollte daher auf eine großflächige Standortentwicklung am S-Bahnhof verzichtet werden.

Die raumordnerischen Ziele 1 und 2 werden daher durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

Kreisentwicklungsplanung

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (vgl. Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark Stand: Januar 1997) stuft die Stadt im Zusammenhang mit Stahnsdorf und Kleinmachnow in eine Zentralitätsstufe ein, die einem Mittelzentrum äquivalent ist. Ein Mittelzentrum umfaßt neben den Einrichtungen des täglichen, auch die des mittleren und gehobenen Bedarfes. Die genauere Festlegung der Stadt Teltow als zentraler Ort ist die des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Schutzgebietes oder einer Schutzzone. Der nächstgelegene geschützte Freiraum der Teltow-Kanal-Aue innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Parforceheide' wird auf Grund der Entfernung sowie den zwischen Kanal und Änderungsbereich vorhandenen Wohngebäuden nicht von der Planung beeinträchtigt.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren, der Wirksamkeitsbeschluß liegt vor. Demnach wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Mit diesem Instrument ist es möglich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan vorliegt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist bzw. dieser nicht entgegensteht. Im Entwurf zum FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' als Mischfläche dargestellt.

Rahmenplanung

Als gemeindlicher Selbstbindungsplan und informelles Planungsinstrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung der Stadt Teltow ist der Rahmenplan die Grundlage für den Flächennutzungsplan gewesen. Bereits auf dieser Ebene ist die Arrondierung der Fläche des Änderungsbereiches als wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Handel dargestellt sowie mit den übergeordneten Planungsinstanzen abgestimmt worden.

Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' befindet sich kein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

Raumordnungsverfahren, UVP

Gemäß § 15 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg aufgrund der eingereichten Gutachten mit Schreiben vom 06.07.1999 bestätigt, daß die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens nicht notwendig ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte 4.400 m² Verkaufsfläche decken dabei rein rechnerisch nur zum Teil den Flächenfehlbedarf Einzelhandel von Teltow. Insofern ist eine nochmalige Reduzierung nicht notwendig, da der gedeckte Bedarf endogen einzuschätzen ist und nicht, wie im Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 06.07.1999 vermutet, der Bedarf von Potsdam und Berlin mit abgedeckt wird.

Bebauungsplan Nr. 14; 1. Fassung

Aus dem Bebauungsplan Nr. 14 werden sämtliche Festsetzungen im Planteil dargestellt, die nicht der Änderungsnotwendigkeit unterliegen. Hier sind vor allem die

grünordnerischen, baugestalterischen und stellplatzbezogenen Festsetzungen zu nennen. Da diese im genehmigten Urdokument, das nicht mehr verändert werden kann, soweit nicht dem Änderungstatbestand unterlegen, wird für die städtebauliche Notwendigkeit auf die Begründung der 1. Fassung verwiesen.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. der Anlage zu § 3 UVPG wird der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne bestimmt.

Prüfungsinhalte im Rahmen einer UVP für Einzelhandelszentren sind im Wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Sinne der Beeinträchtigung eines Ökosystems. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, zielt die o. g. Definition i.d.R. vor allem auf unbeplante bzw. unbebaute Siedlungsbereiche ab. Hier sind vor allem großflächige Einzelhandelsmärkte „Auf der grünen Wiese“ bzw. im unbeplanten Innenbereich zu benennen. Von ihnen gehen erhebliche Auswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber ausschließlich um eine Nutzungsänderung eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes. Sämtliche Kennziffern zur Beurteilung des Vorhabens aus naturschutzrechtlicher Sicht sind bereits im vorgeschalteten Verfahren abschließend geprüft und mit entsprechenden Festsetzungen belegt worden. Die Ausnutzungskennziffern (GRZ, Nettobauland etc.) bleiben dabei gegenüber der Ursprungsfassung unverändert, so daß kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf besteht. Die Untere Naturschutzbehörde hat diesbezüglich ebenfalls keine Notwendigkeit gesehen.

Hinzukommt, daß sich das geplante Vorhaben in einem aus naturschutzrechtlicher Sicht erheblich vorbelasteten und weitgehend versiegelten Kontext befindet. Bei der Umsetzung des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes wären ähnliche Auswirkungen zu erwarten gewesen. Lediglich das Verkehrsaufkommen wird prognostisch erhöht (siehe Gutachten GRI), befindet sich aber in einem bestehenden Verkehrsnetzsystem.

Auch hinzutretende großflächige und versiegelnde Anlagen für Stellflächen sind nicht zu erwarten, da ein System von unterirdischen Stellplätzen in Verbindung mit angrenzendem, zulässigen genehmigten Parkraum genutzt wird.

Wesentliche kleinklimatische Auswirkungen sind ebenfalls nicht anzunehmen, da der Kubus des geplanten Gebietes sich an die Vorgaben des bereits genehmigten Bebauungsplanes 14 hält und aufgrund der vergleichsweise geringen Gebietsgröße keine ausgedehnten Gebäude möglich sind, die z. B. zur Aufheizung des Mikroklimas führen könnten.

Gem. § 1 Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung kann die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen. Dies wurde aber nicht gefordert. In diesem Zusammenhang beträgt auch die zulässige Verkaufsfläche lediglich 4.400 m².

5 Planungsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1. S.2141).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 1994 (GVBl. BB I S. 126, ber. S. 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I S. 124),
- das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208),
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994, (BGBl. I S. 1440)

5.2 Bebauungsstruktur

Die denkmalgeschützten und modernisierten Speichergebäude bilden mit den neuen Gebäuden der Speicherstadt eine Wohnsituation mit ruhigem Innenhof sowie einem zum Teltow-Kanal orientierten Grünbereich zur wohnungsnahen Erholung.

Mit der Höhenentwicklung bilden die baulichen Anlagen eine klare Kante sowohl zum öffentlichen Freiraum als auch zur Gemeindegrenze zu Kleinmachnow. Der halb-private Bereich liegt geschützt innerhalb der Gebäudegrenzen und wird durch die Gestaltung mit Aufenthalts- und Kommunikationsräumen sowie Spielplätzen entsprechend von den Bewohnern angenommen. Der ruhende Verkehr ist außerhalb dieses wohnungsnahen Erholungsraumes untergebracht.

Nördlich der Oderstraße ist das weitere Planungsgebiet (B-Plan Nr. 14) insgesamt durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt, mit historischen, klar gegliederten und dominanten stadträumlich relevanten Bebauungsstrukturen (Speichergebäude), 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.

5.3 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich an einer für die Stadt Teltow wesentlichen Entwicklungsachse mit gewerblicher und Handelsnutzung. Von der Potsdamer Straße ausgehend, an der sich über eine Länge von mehr als zwei Kilometern vielfältige und kleinteilige Einzelhandelsunternehmen angesiedelt haben, erstreckt sich Einzelhandel der Automobilbranche an der Warthestraße bis zum Plangebiet. Dieses wird östlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' von großflächigen Einzelhandelsstrukturen begrenzt. Neben einem Supermarkt haben sich hier Spezialanbieter wie Baumärkte etc. angesiedelt, die die Nachfrage aus der Region bis Berlin bedienen.

Der Bereich zwischen Potsdamer Straße und Oderstraße ist überwiegend geprägt durch bauliche Anlagen in klassischer Blockrandbebauung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen. Zur Belebung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität tragen neben den gastronomischen Einrichtungen auch die Freizeit- und Fitness-Center bei.

In dem Teilbereich 'Techno-Terrain-Teltow' (ehem. GRW Gelände) auf der westlichen Seite der Warthestraße, konzentrieren sich gewerbliche Unternehmen, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der östliche Teilabschnitt der Oderstraße in Richtung Altstadt ist bisher überwiegend durch Brachflächen und Zwischennutzungen geprägt. Das aufgelassene Areal der MEVAG wird östlich von Gewerbe begrenzt. Neben nicht störenden Unternehmen befindet sich dort auch ein Standort eines emissionsintensiven Gewerbebetriebes der Betonverarbeitung.

Im Bereich um die Boberstraße und Nuthestraße sowie dem Striewitzweg ist ein Wohnungsbaugelände mit Geschößwohnungsbau und Reihenhäusern entstanden.

5.4 Verkehr

Der Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' wird von der Oderstraße erschlossen, die über die Warthestraße und die Potsdamer Straße die Anbindung an den überörtlichen Verkehr der Autobahnen A 10 und A 115, die AVUS sowie die Bundesstraßen B 101 und B 96 sichert. Die Oderstraße ist im Zuge der Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelsbetriebe 1997 ausgebaut worden. Der Ausbaustandard mit Linksabbiegerspuren garantiert einen reibungslosen und gleichmäßigen Verkehrsfluß während der Ladenöffnungszeiten.

Die durch die Telte-Galeria hervorgerufene geänderte Verkehrsbelastung des Straßennetzes ist mit dem Gutachten (vgl. GRI 2000, Verkehrsuntersuchung zur Nutzungsänderung) ermittelt worden. Der Berechnung ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen, das sich durch natürliche Entwicklung sowie durch die Ansiedlung des Einzelhandelszentrums hervorgerufen wird, zu Grunde gelegt worden.

Demnach ist in den Nachmittags-Spitzenstunden (16.00-17.00) mit 413 Kfz Quellverkehr und 419 Kfz Zielverkehr zu rechnen (hierbei ist allerdings nicht die Reduzierung der Verkaufsfläche berücksichtigt). Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Oderstraße/Warthestraße sowie dem angrenzenden Straßennetz zeigen im Ergebnis, dass sich die Verkehrsströme gegenüber den heutigen Verhältnissen verlagern werden. Die künftige Verteilung der Verkehrsströme innerhalb des Untersuchungsraumes ist differenziert nach Bestandsnetz und Prognosenetz 2000 mit Umsetzung des Spangensystems untersucht worden. Bei beiden Varianten ist die Leistungsfähigkeit der untersuchten Straßenabschnitte ausreichend. Handlungsbedarf besteht eventuell im Prognosezeitraum 2010 in der Spitzenstunde im Abschnitt Oderstraße zwischen Warthestraße und Neißestraße. Die Überkapazitäten, die hier entstehen können, sind durch den vierspurigen Ausbau dieses Abschnitts oder eine weiträumige Wegweisung der Kunden der Telte-Galeria zur Straße Am Teltowkanal bewältigbar. Die Straße Am Teltowkanal hat inclusive der Einmündung in die Warthestraße noch Kapazitätsreserven, die erschlossen werden können. In der Neißestraße können sich kurzzeitige Rückstaus bilden, die den gesamten Verkehrsablauf aber nicht wesentlich stören.

Der Standort Speicherstadt bietet insgesamt den Vorteil eines vorhandenen leistungsfähigen Straßennetzes mit entsprechenden Anschlüssen an die als Hauptachse ausgebaute Potsdamer Straße. Mit dem Prognose-Straßennetz 2010 gemäß Verkehrsentwicklungsplan wird sich die derzeitige Verkehrssituation für diesen Bereich weiter verbessern.

In einer Alternativbetrachtung ist die Ansiedlung der Telte-Galeria im Altstadtbereich betrachtet worden. Die Prognoseberechnung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens im Bereich Speicherstadt an der Oderstraße deutliche Standortvorteile aufweist, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Altstadtbereich zu einer wesentlichen Verschlechterung der Verkehrsqualität führen würde.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) existieren derzeit über verschiedene Buslinien nach Berlin-Zehlendorf mit dem S-Bahnhof, über Stahnsdorf nach Potsdam sowie nach Berlin-Lichterfelde. Das schienengebundene Angebot an ÖPNV ist ab dem Jahr 2000 mit der Regionalbahnhof Teltow an der Strecke Ludwigfelde - Lichterfelde - Berlin (Lehrter Bahnhof) sowie mit der Verlängerung der S-Bahn-Linie ab dem Jahr 2001 vorgesehen. Zur Sicherung der städtebaulich bedeutsamen Vorplatzsituation am Knoten Warthestraße – Oderstraße wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.5 Bisherige Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet in abweichender Bauweise fest. Die abweichende Bauweise ist dadurch bestimmt, daß eine Gebäudelänge von 170m nicht überschritten werden darf.

Mit der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 sollte dem Gebietscharakter in dieser exponierten Lage unter Einbeziehung vorhandener Gebäudestrukturen Rechnung getragen werden.

Auch die Höhenentwicklung – 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximale Traufhöhe von 16 m - bezieht sich auf die spezifischen Belange des Standortes sowie die des Raumbedarfes. Mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ist hier ein Siedlungsteil entstanden, der die Ortseingangssituation markiert und durch eine klare Linie den öffentlichen Raum bestimmt.

6 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Gebietscharakters wird der Änderungsbereich als Kerngebiet mit einer vertikalen Nutzungsverteilung von Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, sowie der Möglichkeit der Wohnnutzung für Betriebspersonal festgesetzt. Die Ausweisung von allgemeiner Wohnnutzung soll an diesem Standort aus Gründen des Lärmschutzes und der weitgehenden Ausschöpfung der regionalplanerisch befürworteten Wohnungskennziffern unterbleiben. Zwar könnte bei Einsatz von erheblichen passiven Lärmschutzmaßnahmen allgemeiner Wohnraum hergestellt werden, jedoch ist die Belastung durch die Randnutzungen (Gewerbe, Warthestraße, Oderstraße) so erheblich, daß der Standort nicht optimal für eine allgemeine Wohnnutzung erscheint. Für die Zulässigkeit von Wohnnutzung siehe auch Gutachten im Anhang.

Somit entsteht ein Gebäudekomplex, der für die Allgemeinheit gut erreichbare zentrale Funktionen sowie betriebsbezogenes Wohnen miteinander verbindet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 wird die für urbane Räume typische Verdichtung erreicht. Die Höhenentwicklung von 16m Traufhöhe und 21m Gebäudehöhe fügt sich in den Charakter des vorhandenen Stadtbildes mit seinen unterschiedlichen Nutzungen ein. Mit diesen Vorgaben wird zudem der bislang ungeordnete Bereich in exponierter Lage durch eine klare Raumkante städtebaulich gefaßt.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen sind die Verkaufsflächen für die zulässigen Einzelhandelsunternehmen auf 4.400 m² netto begrenzt. Diese Verkaufsflächengrößen ermöglichen überlebensfähige Größenordnungen im Bereich Einzelhandel ohne jedoch zu städtebaulich unerwünschten Konzentrationen zu füh-

ren. Zeitweise war im Bebauungsplan-Entwurf eine Verkaufsfläche von 5.300 m² festgesetzt. Diese Kennziffer wurde auf nunmehr 4.400 m² begrenzt, um regional- und landesplanerischen Belangen, der Zentrenentwicklung in Verbindung mit den detaillierten Untersuchungen der Einzelhandelsgutachten in Absprache mit dem Eigentümer in Übereinstimmung zu bringen. Eine geringfügige Erhöhung um 10 – 20 % der Verkaufsfläche im Zuge einer Befreiung im Sinne § 31 BauGB erscheint aber städtebaulich vertretbar, da auch bei Realisierung des Vorhabens ein erhebliches Flächendefizit besteht. Zu diesem Urteil kommt auch der Einzelhandelsgutachter. Dies ist mit den betrieblichen Belangen (Funktionsfähigkeit, Attraktivität etc.) und den Belangen der Zentrumsentwicklung zu untersuchen. Die Gutachten geben hier gute Ansatzmöglichkeiten. Dies ist detailliert im gesonderten Verfahren, in dem Stadt und Landkreis zustimmen müssen, zu prüfen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

6.3 Bauweise

In Korrespondenz zum Ortscharakter mit halboffenen Baublöcken und klassischer Blockrandbebauung wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze dürfen die Gebäude eine Länge von 100m nicht überschreiten. Damit ist die Realisierung eines urbanen Quartieres unter Vermeidung überdimensionierter Gebäudefronten gewährleistet.

7 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BbgBO werden in Form von Gestaltungsregelungen zu den zulässigen Dachformen sowie der Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit ist die Berücksichtigung der ortstypischen Gebäudetypologie gewahrt.

Mit der festgesetzten Dachneigung bis 45° wird die Option auf einen möglichen Dachgeschoßausbau erhalten sowie der gebietstypischen Flachdachentwicklung entsprochen.

8 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über ein einfaches Erschließungsgerüst an die bestehenden Strukturen angebunden. Von der Oderstraße ausgehend führt westlich des Baublocks eine als Privatstraße konzipierte Zuwegung bis zur Einfahrt der Tiefgarage. Eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage sollte innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie der gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Die Kapazität dieser

Tiefgarage ist auf die multifunktionale Nutzung abgestimmt, so daß der ruhende Verkehr der Bewohner, Beschäftigten und Kunden hier untergebracht werden kann. Zusätzliche Stellplätze in geringem Umfang sind an der Warthestraße und an der Straße Am Teltowkanal vorgesehen.

Das im Rahmen der Planänderung erarbeitete Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß mit der Nutzungsänderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

In einem früheren Gutachten¹ wurde das Plangebiet bereits untersucht. Für den Änderungsbereich wurde mit 3000qm Einzelhandelsflächen für das Erdgeschoß und in den Obergeschossen ca. 10.000-12.000qm Büroflächen gerechnet. Im Rahmen der Änderung werden für das Plangebiet ca. 3.500 qm kleinteilige Ladeneinheiten in Größen von 50 - 400qm, großflächiger Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf in ca. 1.000-2.000qm Größe sowie 130 Stellplätze unterhalb des Einkaufszentrums und 200 in einem noch zu errichtenden Parkhaus östlich des Plangebietes vorgesehen.

Aufgrund des Vergleiches der aktuellen mit der früheren Nutzung wurde das Verkehrsaufkommen ermittelt. So nimmt der Ziel- und Quellverkehr infolge der Nutzungsänderung über den Tag um 1000 Kfz zu.

In der Spitzenstunde zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr bedeutet dies für den Quellverkehr eine Zunahme um 162 Kfz/h, für den Zielverkehr eine Zunahme von 51 Kfz/h, so daß in dieser Zeit mit einer Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens von 213Kfz/h ausgegangen werden kann. Im Wirtschaftsverkehr ergeben sich für die geplante Nutzung insgesamt 103 Anlieferungsfahrten pro Woche, das entspricht 21 Fahrten / Tag.

Die Oderstraße wird entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Teltow als Entlastungsstraße für die Altstadt Teltow sowie die Potsdamer Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen von 19.000 Fahrzeugen zu rechnen haben. Das Plangebiet wird über die Straße am Teltowkanal an die Warthestraße angebunden. Für die Knotenbereiche Warthestraße/Am Teltowkanal und Oderstraße/Neißestraße wurden sowohl für 1998 als auch für 2010 Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt (vgl. Gutachten), die ergaben das beide Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig bleiben. Für den Knotenpunkt Oderstraße/Neißestraße wird jedoch aufgrund einer Veränderung der zeitlichen Verteilung des Verkehrs eine Lichtsignalanlage notwendig sein.

Innergebietlich kann das künftige Verkehrsaufkommen durch die bislang umgesetzten Straßenbaumaßnahmen sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen konfliktfrei bewältigt werden.

Übergebietliche bauliche Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum werden im Zuge der Realisierung des Verkehrsentwicklungskonzeptes zu prüfen sein.

¹ Verkehrsuntersuchung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Teltow, GRI GmbH, Juli 1994

Das Gutachten kommt also zum Schluß, daß keine unverträglichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß von insgesamt 7.500 m² Einzelhandelsfläche als Grundannahme ausgegangen wurde (S. 3 des Gutachtens GRI; 7/98). In der letzten Fassung des Satzungsplanes ist die Verkaufsfläche allerdings auf 4.400 m² beschränkt worden, was insgesamt prognostisch eine Verringerung von über 30 % des Einkaufsverkehrs bedeutet. Da der Einkaufsverkehr naturgemäß die höchste Belastung darstellt, ist die Verkehrsverträglichkeit sichergestellt, da auch bei den im Gutachten angenommenen Zahlen bereits eine Verträglichkeit dargestellt wurde.

Für die Telte-Galeria ist der Standort „Speicherstadt“ an der Oderstraße optimal. Über die Oderstraße ist eine Verteilung der Kfz-Fahrten in alle Richtungen möglich. Über die Warthestraße, Neißestraße und Katzbachstraße bestehen bereits jetzt leistungsfähige Anschlüsse an die derzeitige Hauptachse des Verkehrs in Teltow, die Potsdamer Straße. Die verkehrliche Anbindung des Standortes Speicherstadt wird sich mit dem Prognose-Straßennetz 2010 gemäß Verkehrsentwicklungsplan noch weiter verbessern. Das Spangensystem ermöglicht dann die schnelle Verteilung des Binnenverkehrs innerhalb Teltows und des ein- bzw. ausstrahlenden Ziel- und Quellverkehrs von und nach außerhalb, wodurch die Potsdamer Straße und die Neißestraße entlastet werden. Die Oderstraße mit ihrer derzeitigen Verkehrsbelastung kann den Verkehr der Telte-Galeria zur heutigen Zeit übernehmen. In der Neißestraße können sich kurzzeitige Rückstaus bilden, die jedoch den gesamten Verkehrsablauf nicht wesentlich stören. Auf Grund der hohen prognostizierten Verkehrsbelastung der Oderstraße im Prognosezeitraum 2010 wird mit der Fertigstellung der Nordspange eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oderstraße – Neißestraße notwendig. Eine Telte-Galeria am Standort Altstadt würde für die Straßen der Altstadt etwa eine Verdreifachung der Verkehrsbelastungen bedeuten. Die Zu- und Abfahrten der Altstadt könnten den Verkehr kaum bewältigen. Durch Rückstau-bildung bis in die Zufahrten hinein würde der Verkehrsablauf auf der Potsdamer Straße, die die Hauptlast der Verkehrsanbindung zu tragen hätte, stark behindert werden (Ergänzende und vertiefende Untersuchung GRI; 1/2000; S. 6).

Das Vorhaben wird zweifellos in gewissem Maße zu erhöhtem Verkehrsaufkommen bei den Nachbargemeinden führen. Allerdings wird das vorhandene Straßennetz als voll aufnahmefähig angesehen, so daß unverträgliche Verkehrsströme nicht zu erwarten sind. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, daß rechnerisch der Bedarf an Einzelhandelsflächen von Teltow a. T. gedeckt werden soll und daß durch die bestehende Einzelhandelsagglomeration in der Oderstraße bereits erhebliche Quell-fahrten (Nachbargemeinden) ausgelöst werden, wobei Mehrfachfahrten durch die räumliche Nähe der Einzelhandelsstandorte wiederum (nicht exakt quantifizierbar) reduziert werden. Insofern werden die Nachbargemeinden nicht unverträglich beinträchtigt.

9 Soziale Infrastruktur

Im Planungsgebiet sind keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Es ist primär beabsichtigt, daß vor dem Hintergrund der rückläufigen Anzahl an Kindergarten- und Schulkinder vorhandene Einrichtungen gesichert werden. Die Kapazität der Kindergärten und Kindertagesstätten der Stadt Teltow ist auch langfristig für weitere Anmeldungen ausreichend.

Zudem werden mit der geplanten Wohnnutzung in dieser urbanen Situation i.d.R. keine Familien mit Kindern als Zielgruppe erreicht, so daß insbesondere der Betrieb der Kindergärten und Kindertagesstätten innerhalb der entsprechenden Wohngebiete gestärkt werden muß.

Die Elementar- und weiterführenden Schulen sind vom Plangebiet aus nicht fußläufig zu erreichen. In Teltow existiert jedoch ein Schülertransport per Bus, der die Grundschulen anfährt.

10 Öffentliche und private Grünflächen

Der innerhalb des Plangbereiches beabsichtigte Charakter eines Kerngebietes entspricht einem urbanen mit entsprechend hoher Dichte. Mit diesem Gebietscharakter werden verschiedene Nutzungen konzentriert, um an anderer Stelle Freiräume belassen zu können. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund des geringen Umfangs des Änderungsbereiches sind innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Wohnungsnaher Grünflächen, die der Erholung und Kommunikation dienen, sind in unmittelbarer Nähe am Teltow-Kanal vorhanden, über die der freie Landschaftsraum erreicht werden kann.

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind nicht vorgesehen, da entsprechend der urbanen Wohnsituation nicht die Zielgruppe Familien mit kleinen Kindern angesprochen wird. Gestützt wird diese These durch die Verkaufs- und Vermietungsstatistik der Wohngebäude innerhalb des Ehemaligen Speichergeländes.

11 Wald

Weder innerhalb des Plangebiets noch im unmittelbaren Wirkungsbereiches befinden sich Waldflächen, die gemäß Waldgesetz berücksichtigt werden müßten.

12 Grünordnung

12.1 Allgemeine Anforderungen

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind die Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, sofern ein Eingriff vorliegt und unvermeidbar ist. Ein Eingriff liegt vor, wenn im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorliegen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs. 1 BNatSchG).

Die erforderlichen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' diskutiert worden. Da die maximal zulässige Versiegelung entsprechend der städtebaulichen Kennziffern der GRZ und GFZ nicht geändert worden sind, wird mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' kein grünordnerischer Handlungsbedarf ausgelöst.

Die Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' ist weiterhin gültig.

12.2 Grünordnerisches Konzept

Wesentliches Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist der Erhalt und Entwicklung der natur- und landschaftsräumlich prägenden Elemente und ihre Einbeziehung als gliedernde und strukturierende Elemente in das entstehende Siedlungsgebiet.

Vorhandene raumwirksame und ökologisch hochwertige Bäume sind als zu erhaltende Freiraumelemente festgesetzt, die durch das Anpflanzen weiterer Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt werden. Ein weiterer Beitrag zum mikroklimatischen Ausgleich stellen die Maßnahmen zur Begrünung möglicher Flachdächer dar.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. dessen Ableitung in den Auenbereich des Teltowkanals.

13 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Bereits als Grundlage zum Bauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' ist ein Bodengutachten (vgl. Institut für Umwelttechnik GmbH, Berlin, November 1992) erarbeitet worden. Dieses Gutachten kommt auf Grund von Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, daß das gesamte Planungsgebiet des Bauungsplanes Nr. 14 als nicht kontaminiert einzustufen ist.

14 Immissionsschutz

Innerhalb von Kerngebieten gilt für Wohnnutzung ein minimaler Schutzanspruch, um die Vielfalt an Nutzungen entsprechend des Gebietscharakters zu ermöglichen. Mit dem festgesetzten, nicht wesentlich störenden Nutzungsmix entsteht innerhalb des Geltungsbereiches keine Immissionssituation, die der Wohnnutzung entgegen steht.

Auch in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet existieren keine wesentlich emittierenden Unternehmen.

15 Technische Infrastruktur

Auf Grund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre ist die technische Infrastruktur auch für den Änderungsbereich zum Bauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' vollständig vorhanden.

16 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes befindet sich das als Baudenkmal geschützte Gebäude der ehemaligen Waagenstation.

Daraus abgeleitet Restriktionen aufgrund des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind mit der ortsbildenden Raumsituation sowie den Gestaltungsfestsetzungen des Änderungsbereiches berücksichtigt.

17 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die von der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände' zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen sind mit einem Gutachten (vgl. Marktanalyse zur Verträglichkeit und Tragfähigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der 'Telte Galeria' in der Ehemaliges Speichergelände, Berlin, Juli 1998, ergänzt Januar 1999) geprüft worden.

Ausgehend von der bestehenden Ausstattung an Verkaufsflächen der verschiedenen Branchen in der Stadt Teltow wird im Ergebnis festgestellt, daß zur Kaufkraftbindung die Ansiedlung weiterer Branchengruppen erforderlich ist.

Derzeit vorhanden sind insgesamt 101 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 43.000 m². Davon sind ca. 24.700m² Verkaufsfläche (57 %) als großflächiger Einzelhandel innerhalb des Sondergebietes zwischen Teltow Kanal und Oderstraße östlich der Warthestraße konzentriert. Dagegen gibt es in anderen Teilen der Stadt Teltow überwiegend kleinteilige und spezielle Einzelhandelsstrukturen.

Der Ausstattungsgrad der einzelnen Branchen bezogen auf die rund 16.000 Einwohner (EW) Teltows beträgt derzeit etwa 2,68m²/EW, verteilt auf:

Ausstattung mit Lebensmitteln	0,83m ² /EW
Ausstattung mit Nicht-Lebensmitteln insgesamt	1,85m ² /EW
davon	
Ausstattung mit Nicht-Lebensmitteln ohne Baumärkte und Gartencenter	0,61m ² /EW

Die Branchengruppen Technik/Unterhaltung/Computerbedarf, Sportgeräte und Sportbekleidung, Textilien/Schuhe, Uhren/Schmuck und Drogerieartikel sind mit Werten zwischen 0,02m² und 0,25m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unterrepräsentiert.

Damit künftig der Einkauf dieser Waren vor Ort getätigt werden kann, wird die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsunternehmen incl. Gastronomie und Dienstleistungen in einer Größenordnung von ca. 4.400 m² Nettofläche empfohlen.

Da die Stadt Teltow nicht über ein traditionell gewachsenes Einkaufszentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen bis langfristigen Bedarfes verfügt, sollte die ergänzende Verkaufsflächenausstattung innerhalb der beschriebenen Einzelhandelsagglomeration stattfinden. Die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit zentrenrelevanten Sortimenten in konkurrenzfähigen Größenord-

nungen kann auf Grund der Flächenpotentiale nur innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Somit kann ein Handelszentrum entstehen, daß über die zahlreichen Synergieeffekte zur Verbesserung der Einkaufssituation vor Ort und damit zur weiteren Kaufkraftbindung beiträgt.

Durch diese insgesamt verbesserte Einkaufssituation in der Stadt Teltow sind auch positive Auswirkungen für die kleinteiligen Handelsstrukturen in der Altstadt sowie entlang der Potsdamer Straße zu erwarten. Zukünftig können die unterschiedlichen Waren des kurz- bis längerfristigen Bedarfes vor Ort eingekauft werden, was die bisherige Abwanderung bestimmter Kundenströme verhindert.

Im Fazit hält das Gutachten fest, daß die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsflächen am Standort des integrierten Fachmarktzentrums an der Oderstraße im empfohlenen Maße nicht nur zur verbesserten Einkaufssituation der Einwohner Teltows führt, sondern zudem der weiteren Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Region Teltow dient. Dies jedoch ohne im unverträglichem Maße das Kaufkraftpotential der südlichen Randbezirke Berlins (Zehlendorf und Steglitz, bes. Lichterfelde,) sowie Potsdam zu binden.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind differenziert zu betrachten. Innerhalb des Kerngebietes und den angrenzenden Einzelhandelsbereichen wird es künftig zu einer, lt. Gutachten geringfügig erhöhten Verkehrssituation kommen. Da Verkehr jedoch nicht durch Einzelmaßnahmen beeinflusst werden kann, ist in der Gesamtbetrachtung mit einer Reduzierung der Verkehrsströme zu rechnen. Durch die Bündelung der Käuferströme innerhalb des überregional bedeutsamen Einkaufszentrums werden bislang erforderliche Einkaufsfahrten verhindert.

Zudem ist der bereits erfolgte Ausbau der Oderstraße sowie der geplante der Warthestraße den verkehrstechnischen Nutzungen angepaßt worden. Aus verkehrstechnischer Sicht bedeutet die Änderung des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigung.

18 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich das Plangebiet in der Trägerschaft eines Eigentümers befinden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert.

19 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Kosten für die Stadt Teltow.

20 Flächenbilanz

Es ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Nutzungsart	Fläche in m ²	Anteil (%)
private Baugrundstücke (Nettobauland):	7.820	75,47
davon:		
überbaubare Grundstücksfläche	4.979	48,05
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.841	27,42
Straßenverkehrsflächen (privat):	2.280	22,00
Flächen für ruhenden Verkehr:	263	2,53
Geltungsbereich gesamt	10.363	100,00

21 Realisierung

Die Planung muß einen Wachstumsprozeß ohne provisorische Zwischenschritte ermöglichen, so daß die unterschiedlichen Nutzungen ohne unnötige Beeinträchtigungen sowie einer ökonomischen Erschließungsplanung entsprechend zu realisieren sind.

Teltow, den 31.01.2001

Stadt Teltow