



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 14b 'Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt'

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt'
der Stadt Teltow

- Satzung -

Impressum

Auftraggeber:

Telte Grundstücksgesellschaft mbH Teltow
Am Teltowkanal 7
14513 Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14 513 Teltow
fon 03328/472298
fax 03328/472059

Kurze Straße 8a
44137 Dortmund
0231/1206688

email wieferig.partner@t-online.de

b.suntrop@manager.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlaß und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	4
3 Lage im Raum	4
4 Planungsvorgaben	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planung	7
5 Planungsgrundlagen	8
5.1 Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14	8
5.2 Stadträumliche Einbindung	9
5.3 Verkehr	10
5.4 Freiraum	11
6 Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise	12
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Verkehr	13
7 Umweltbelange	14
7.1 Eingriff in Natur und Landschaft	14
7.2 Immissionsschutz	15
7.3 Altlasten	16
8 Flächenbilanz	16
9 Denkmalschutz	17
10 Bodenordnung	17
11 Kosten und Finanzierung	17

1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.14 'Ehemaliges Speichergelände' der Stadt Teltow sind mit wenigen Ausnahmen in den letzten Jahren realisiert worden. Das Mischgebiet (MI) ist geprägt durch Wohn- und Bürogebäude, Verwaltung sowie nicht störendes Gewerbe. Bis auf die Fläche, die westlich an den Änderungsbereich angrenzt, sind die Nutzungen vorhanden.

Aus Sicht der Stadtplanung ist es erforderlich, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Flächen zwischen dem MI-Gebiet und dem GE-Gebiet zu harmonisieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Neuordnung der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ohne den Gebietsscharakter zu ändern. In diesem Zusammenhang werden die baulichen Nutzung des Mischgebietes mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und des Gewerbegebietes bzw. Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandel deutlicher voneinander getrennt.

Die geplante Nutzungsuzuordnung der Fläche eignet sich, den Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet harmonisch zu gestalten. Den westlichen Abschluß zum Mischgebiet bildet ein Pflanzstreifen, der die unterschiedlichen Nutzungen deutlich von einander trennt und die Entfernung zwischen Handels- bzw. Gewerbenutzung und dem im Mischgebiet möglichen Wohnen vergrößert.

Die gewerblich zu nutzenden Flächen (GEe) im östlichen Teilbereich des B-Planes sind dagegen nicht baulich genutzt worden. Auch die weiteren Planungsziele zur Nutzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend nicht realisiert. Im Laufe der Zeit hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung der Baugrenzen einem konkreten Vorhaben entgegensteht.

Mit der Änderung wird einem vorhandenen Gewerbebetrieb östlich des Änderungsbereiches die geplante Betriebserweiterung durch die Option der Grenzbebauung ermöglicht. Die Betriebserweiterung wird von der übergeordneten Planungsbehörde als untergeordnet eingestuft. Der bestehende Betrieb ist seinerzeit gem. § 34 BauGB genehmigt worden. Die Genehmigungsfähigkeit wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen sein.

2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, einen städtebaulich geordneten Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet sowie Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel und dem Mischgebiet. Durch die Änderung werden die Nutzungen eindeutiger zugeordnet. Gleichzeitig wird die Parkplatzsituation für die Nutzung innerhalb des Mischgebietes neu geordnet.

Die Ziele lassen wie folgt zusammenfassen:

- Städtebauliche Neuordnung bestehender Nutzungsmöglichkeiten entsprechend des festgesetzten Gebietscharakters,
- Erhalt des Gebietscharakters,
- Berücksichtigung der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- Ökonomische Nutzung der vorhandenen technischen und Verkehrsinfrastruktur,
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs des baulichen Eingriffs,
- Standort- und zentrenverträgliche Gewerbeentwicklung.

3 Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Teltow, der durch den Versorgungsschwerpunkt mit Kern-, Misch- und Gewerbegebieten geprägt ist und umfasst die Flurstücke 77, 78, 79, 16/7 sowie 16/8 der Flur 19, Gemarkung Teltow.

Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist von der Wohnbevölkerung auch fußläufig gut erreichbar.

Der Versorgungsschwerpunkt mit großflächigem Einzelhandel zieht Kaufkraft aus einem Einzugsbereich an, der deutlich über die Ortsgrenzen hinausgeht. Die Lagegunst wird wesentlich durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem individuellen motorisierten Verkehr sowie durch die Einbindung in den urbanen Raum bestimmt.

Die Stadt Teltow hat mit der Ausweisung der funktionalen Mischung von Arbeitsplätzen, Einzelhandel, Freizeitbetrieben und Wohnen die Entwick-

lung zu einem lebendigen und vielfältigen Stadtquartier eingeleitet. Vorhandene Vermarktungseingpässe sind i.d.R. durch planerische Vorgaben hervorgerufen, die den geänderten wirtschaftlichen Ansprüchen und Bedürfnissen nicht gerecht werden können.

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.

Bereits auf der Ebene des Ursprungsplans ist in Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt worden, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Landesplanung

Entsprechend des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV) ist Teltow, im Zusammenhang mit Stahnsdorf, als potentieller Siedlungsbereich mit Handlungsschwerpunkt 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 Monostrukturen beinhalten Gebiete mit einer deutlichen Konzentration an Arbeitsstätten darüber hinaus verträgliche Nutzungsmischungen. Diese Grundsätze werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt.

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Nutzungsverteilung der Flächen ist bereits zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' erfolgt. Da mit der Änderung die Grundzüge der Planung bestehen bleiben, wird auch der Gebietscharakter erhalten.

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 sich auch auf sog. Außenbereiche im Innenbereich bzw. Außenbereichsflächen, die sich als Schließung vorhandener Siedlungen oder Siedlungsansätze eignen.

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).

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 im unmittelbaren Wirkungsbereich des Freiraums Teltow-Kanal, der als Landschaftsschutzgebietes (LSG) 'Parforceheide' ausgewiesen ist. Das LSG besteht in diesem Teilabschnitt aus dem Kanal ohne angrenzende Freiflächen. Damit der Schutz weiterhin gewährleistet ist, bleibt ein ca. 20m breiter Freiraum mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie dem dinglich gesicherten uferbegleitenden Fuß- und Radweg zwischen der bebaubaren Fläche und dem Kanal erhalten.

4.2 Örtliche Planung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als gewerblich zu nutzende Fläche (GE) dar. Der unmittelbar östlich angrenzende Bereich ist als Sondergebiet Handel dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches sind in den letzten Jahren überwiegend Gewerbebetriebe des großflächigen Einzelhandels der Branchen Lebensmittel, Baumarkt, Möbel und Schuhe entstanden.

Da es sich bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes um eine Neuordnung der ursprünglich beabsichtigten Nutzungen in der Fläche handelt, wird der Gebietscharakter nicht geändert.

Der FNP der Stadt Teltow ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren, der Wirksamkeitsbeschuß liegt vor. Demnach wird die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' 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.

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 südlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 'Techno Terrain Teltow' an, der Gewerbeflächen ausweist. Hier sind seit Inkrafttreten des B-Planes in Teilbereichen hochwertige Betriebe des Dienstleistungssektors entstanden. Die baulich nicht genutzten Flächen weisen auf marktwirtschaftlich geänderte Rahmenbedingungen mit entsprechenden Vermarktungsdefiziten hin. Insgesamt soll der Gebietscharakter entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele erhalten bleiben.

Der östlich des Plangebietes beginnende Bebauungsplan Nr. 9 mit Festsetzungen zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist seit 1996 nicht weiter verfolgt worden. In der Zwischenzeit ist dort großflächiger Einzelhandel gem. § 34 BauGB entstanden.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14

Der Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' setzt für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet in abweichender Bauweise fest. Die abweichende Bauweise ist dadurch bestimmt, daß eine Gebäudelänge von 87m nicht überschritten werden darf.

Mit der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4 sollte dem Gebietscharakter mit hohem Verdichtungsgrad innerhalb des Versorgungs- und Arbeitsschwerpunktes unter Einbeziehung vorhandener Gebäudestrukturen Rechnung getragen werden.

Auch die Höhenentwicklung mit der maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Traufhöhe von 16m bezog sich auf die spezifischen Belange des Standortes entsprechend der ursprünglichen Planungsabsichten mit produzierendem Gewerbe.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den gesamten Planbereich ist auf Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zum Teltowkanal vorgesehen.

Die Funktionsmischung mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung zur Vermeidung von Verkehrsströmen ist weitgehend umgesetzt worden. Der Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes ist durch die Begrenzung der möglichen Emissionen im Gewerbegebiet gewährleistet.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ist insgesamt ein Siedlungsteil entstanden, der insbesondere durch die baulichen Strukturen innerhalb des Mischgebietes die Ortseingangssituation markiert und durch eine klare Linie den öffentlichen Raum bestimmt.

5.2 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 'Ehemalige Speicherstadt' von großflächigen Einzelhandelsstrukturen begrenzt. Neben einem Supermarkt haben sich hier Spezialanbieter wie Baumärkte etc. angesiedelt, die die Nachfrage aus Stadt selbst sowie aus der Region 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 in Geschossbauten. Parallel zur Warthestraße prägen überwiegend Autohäuser in geringerer Höhe den öffentlichen Raum. Im Kreuzungsbereich Warthestraße Potsdamer Straße ist eine Tankstelle entstanden.

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 Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern entstanden.

5.3 Verkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14b 'Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt' (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemaliges Speichergelände') wird von der Oderstraße aus erschlossen. Über die Straße Am Teltowkanal ist die Fläche für Stellplätze erreichbar, die dem Mischgebiet zugeordnet sind. Die bestehenden und zusätzlich erforderlichen Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel werden von der Oderstraße aus angefahren.

Die Oderstraße ist im Zuge der Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelsbetriebe 1997 ausgebaut worden. Der Ausbaustandard mit Linksabbiegerspuren garantiert einen reibungslosen und gleichmäßigen Verkehrsfluß auch während der Spitzenzeiten. Die Zufahrten zu den Handelsbetrieben und den vorhandenen sowie erforderlichen Stellplätzen sind über Linksabbiegerspuren organisiert.

Die Oderstraße stellt 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 dar.

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.

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 schienegebundene Angebot an ÖPNV ist ab dem Jahr 2000 mit der Regionalbahnhof Teltow an der Strecke Ludwigsfelde - Lichterfelde - Berlin (Lehrter Bahnhof) sowie mit der Verlängerung der S-Bahn-Linie ab dem Jahr 2001 vorgesehen.

5.4 Freiraum

Der schutzwürdige Bereich der Kanalaue wird über die Festsetzung als Fläche mit Gehölzpflanzungen gesichert. Zwischen dem Freiraum und Teltowkanal wird die Fortführung des Fuß- und Radweges über ein Gehrecht hergestellt. Der Fuß- und Radweg ist auf dem Gemeindegebiet von Teltow überwiegend vorhanden. Auch im Rahmen der Tätigkeit der lokalen Agenda21-Gruppen sollen die Wegelücken mittelfristig geschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung wird der im Bereich der Speicherstadt vorhandene Teilabschnitt in östlicher Richtung ergänzt.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 werden die Grundzüge der Planung nicht geändert. Der Gebietscharakter mit Art und Maß der Nutzung bleibt erhalten. Die Änderungen beziehen sich auf die flächenbezogene Nutzungsverteilung. Die bebaubare Fläche des Gewerbegebiets wird am östlichen Plangebietsrand und somit unmittelbar im Anschluß an die bestehenden gewerblichen bzw. Handelsstrukturen entstehen.

Die festgesetzte Fläche für Pflanzmaßnahmen bildet eine deutliche Zäsur zwischen Gewerbe- und Mischgebiet. Der Abstand der Nutzungen wird erhöht und damit der Störgrad für das Mischgebiet verringert.

Die Änderungen beziehen sich auf die Definition der zulässigen Betriebe innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sowie auf die Anpassung der planungsrelevanten Ziele innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes an die aktuelle Situation und Rechtsprechung. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind bis auf die Dachflächenbegrünung ohne Änderung übernommen worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des ursprünglich beabsichtigten Gebietscharakters wird der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden. Nicht wesentliche störendes Gewerbe kann hinsichtlich des Störungsgrades durch Lärm, Staub und Gerüche auch in einem Mischgebiet vorgesehen werden. Der Ausschluß von Tankstellen sowie Speditionsbetrieben ist durch die Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet begründet. Diese Nutzungen erzeugen ein für die Wohnnutzung unverträglich hohes Verkehrsaufkommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf der Grundlage des Ursprungsplans weitgehend realisiert und wird unverändert aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' auch für den Änderungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes übernommen.

Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches wird die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung zur Geschossigkeit entfällt, da insbesondere Gewerbebetriebe abweichende Geschoßhöhen aufweisen können und damit diese Festsetzung keine eindeutige Aussage enthält. Die Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebungsstrukturen mit den Betrieben des großflächigen Einzelhandels sowie den Speichergebäuden ist mit der Festsetzung der Gebäude- bzw. Traufhöhe ausreichend gewährleistet.

6.3 Bauweise

Das Baufeld wird gegenüber der Ursprungsplanung verkleinert. Somit ist es möglich, die bestehenden gewerblichen Strukturen zu ergänzen und darüber hinaus, den Abstand zur Wohnbebauung des Mischgebietes deutlich zu vergrößern und durch eine Grünzäsur zu betonen. Durch den erhöhten Abstand zwischen der gewerblichen und der gemischten Nutzung ist eine Unterteilung in einzelne Baufelder, mit der eine größere Höhenentwicklung im westlichen Teilbereich sowie ein flächenbezogener Schalleistungspegel gem. der Mischgebietsnutzung vorgesehen war, nicht mehr erforderlich.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen sind in dem dargestellten Mindestumfang erforderlich, um die Einbindung in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind die ursprünglichen Gestaltungsvorgaben entsprechend der baulichen Entwicklung der östlich angrenzenden gewerblichen Gebäudestrukturen zum Teil städtebaulich nicht mehr zu begründen. Die Gewerbebetriebe des großflächigen Einzelhandels sind als Flachdachgebäude ausgebildet. Durch die Zuordnung der bebaubaren Fläche zu den vorhandenen Gebäuden und der damit verbundenen eindeutigen Abgrenzung zu den Geschosßbauten des Mischgebietes, ist eine Gestaltung mit geneigten Dächern städtebaulich nicht relevant.

Die Festsetzungen zur Einbindung der Werbeanlagen bleibt erhalten, da die vorhandenen Betriebe entsprechend der Vorgaben aus dem Ursprungsplan eher zurückhaltende Werbeanlagen verwendet haben. Dieses Stadtbild soll weiterhin erhalten bleiben.

6.5 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets wird von der Oderstraße ausgehend organisiert. Die Stellplätze sind über die vorhandene Stellplatzanlage der Handelseinrichtungen erschlossen. Auch der Anlieferverkehr kann über die vorhandenen privaten Erschließungsanlagen erfolgen.

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. Für die Knotenbereiche Warthestraße/Am Teltowkanal und Oderstraße/Neißestraße wurden sowohl für 1998 als auch für 2010 Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt (vgl. Verkehrsuntersuchung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Teltow, GRI GmbH, Juli 1994). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass beide Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig bleiben. Auch die Oderstraße ist entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet mit Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels ausreichend dimensioniert, um den durch die vorgesehene Änderung zusätzlich hervorgerufenen Verkehr, aufzunehmen. So ist bspw. zur Erschließung des Parkplatzes der bestehenden Einzelhandelsunternehmen eine Linksabbiegerspur eingerichtet worden, um auch zu Spitzenzeiten einen ungehinderten Verkehrsfluß zu garantieren.

Der östliche Teil des Plangebietes wird über die Straße 'Am Teltowkanal' an die Warthestraße bzw. über die Neißestraße und Oderstraße an die Warthestraße angebunden. Über diese Anwohnerstraße sind die Stellplätze, die der Wohnnutzung zugeordnet sind, erschlossen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet mit seinen erforderlichen Stellplätzen ist nicht über diese Straße erschlossen, um die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung nicht durch gewerblichen und Anlieferverkehr zusätzlich zu beeinträchtigen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im östlichen Teilbereich dient der Erschließung des Mischgebietes. Der Weg 'Zum Königsgraben' wird bei baulicher Nutzung des dritten Baufeldes entsprechend verlängert.

Mit dem ausgewiesenen Gehrecht parallel zum Teltowkanal ist die Ergänzung des uferbegleitenden Rad- und Wanderweges beabsichtigt. Diese Wegeverbindung ist in Teilabschnitten bereits vorhanden und bildet als überörtliches Ziel die Grundlage zu den Planungen im Wirkungsbereich des Teltowkanals.

7 Umweltbelange

Das Thema Immissionsschutz ist aufgrund des vorgefundenen und beabsichtigten Gebietscharakters von untergeordneter Bedeutung. Die Baugebietsfestsetzungen Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches zum ursprünglichen Bebauungsplan gewährleistet ein harmonisches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark ist eine erneute Bilanzierung für den naturschutzrechtlichen Eingriff nicht erforderlich. Die Bilanz zu den Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist bereits auf der Ebene des Ursprungsplans diskutiert und festgesetzt worden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden mit den beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bleiben in der berechneten Größenordnung erhalten bzw. liegen leicht über der ursprünglichen Größenordnung. Sie werden an anderer Stelle angeordnet.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung ist bereits im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' vorgenommen worden. Da die bebaubare

Fläche verringert wird und die bauliche Dichte erhalten bleibt, wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Die ursprünglich vorgesehenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in ihrer Dimensionierung leicht erhöht an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches angeordnet, so dass ein erneuter Grünordnungsplan nicht erforderlich ist (vgl. Bestätigung der UNB vom 13.02.2001). Grund für das Maß an Fläche für Anpflanzungsmaßnahmen ist das Entfallen der Fläche mit Pflanzbindung, die i.d.R. einen höheren ökologischen Wert hat.

Eine Übersicht zur ursprünglichen und neuen Festsetzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vermittelt die folgende Tabelle:

	Fläche mit Pflanzbindung	Fläche für Anpflanzung	Summe
Ursprungsplan B-Plan Nr. 14	790 m ²	2.071 m ²	2.861 m ²
Vorliegender Bebauungsplan Nr. 14b		3.380 m ²	3.380 m ²

Der Bereich für Anpflanzungen bildet eine deutliche Zäsur zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden Mischgebiet. Die ursprünglich zu erhaltende Bepflanzung ist von untergeordneter ökologischer Bedeutung und wird durch den größeren Flächenanteil der Fläche für Anpflanzungen kompensiert.

In gesamtörtlicher und übergemeindlicher Sicht ist die Freihaltung des Außenbereiches ein wesentliches Kriterium bei Planungen im Wirkungsbereich des Teltowkanals. Die Gestaltung hebt den ökologischen und Freizeitwert hervor und trägt zur Sicherung einer transparenten Stadtlandschaft bei.

Die Festsetzung der Dachbegrünung entfällt, da im Änderungsbereich alle Dachformen zulässig sind. Somit ist eine Bilanzierung des Ausgleiches durch Dachbegrünung nicht eindeutig zu ermitteln.

7.2 Immissionsschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet übernommen. Hier sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich der Beeinträchtigung durch bspw. Lärm auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden können. Der im Ursprungsplan festgesetzte Schalleistungspegel ist somit durch die Gebietskategorie

und den entsprechenden textlichen Festsetzungen, die zudem lärmverursachende Nutzungen wie Speditionen und Tankstellen innerhalb des Plangebietes ausschließen, nicht mehr erforderlich.

7.3 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Bereits als Grundlage zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' 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 Bebauungsplanes Nr. 14 als nicht kontaminiert einzustufen ist.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	5.038	43,3%
davon bebaubare Fläche	4.653	92,4%
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.174	10,1%
Fläche für Stellplätze	2.043	17,6%
Flächen für Ausgleich und Ersatz	3.380	29,1%
Geltungsbereich gesamt	11.635	100,0%

9 Denkmalschutz

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14b 'Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt' sind keine Baudenkmäler gem. Denkmalschutzliste vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind laut Stellungnahme des brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte zum Ursprungsplan nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind sie unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

10 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.

11 Kosten und Finanzierung

Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Kosten für die Stadt Teltow.