

Stadt Teltow

Bebauungsplan Nr. 16

„Altstadt - südliche Potsdamer Straße“



Begründung

September 2004

Stand: Ausfertigung 19.4.2005

complan_

Stadt Teltow

Bebauungsplan Nr. 16

„Altstadt - südliche Potsdamer Straße“

Auftraggeber: Stadtverwaltung Teltow
Bauamt
Iserstraße 4
14513 Teltow

Ansprechpartner: Frau Abraham
Tel.: 03328 / 4781-462
Fax.: 03328 / 4781-362
e-mail: i.abraham@teltow.de

Auftragnehmer: complan
Gesellschaft für Kommunalberatung,
Planung und Standortentwicklung mbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
Tel.: 0331 / 20 15 10
Fax.: 0331 / 20 15 111
e-mail: info@complangmbh.de

Stand: Satzung
September 2004

Ausfertigung 19.4.2005

Redaktionelle Ergänzungen und Ergänzungen zum Verfahren die nach Satzungsbeschluss vorgenommen wurden, sind mit einem Rahmen gekennzeichnet.

Durch die Ergänzungen kommt es nicht zu inhaltlichen Änderungen gegenüber der beschlossenen Fassung des Bebauungsplans vom September 2004

Inhalt

1.	Grundlagen	5
1.1	Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
1.2.	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Lage des Gebietes und Geltungsbereich	7
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.5	Vorhandene Planungen	8
1.6	Stand des Verfahrens	9
2.	Analyse	11
2.1	Städtebauliche Situation	11
2.2	Landschaftliche Situation	18
3.	Städtebauliche Planung	24
3.1	Allgemeine Zielvorstellungen	24
3.2	Verkehrliche Erschließung	25
3.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	26
3.4	Emissions- und Immissionsschutz	30
3.5	Städtebaulicher Zahlenspiegel	32
4.	Landschaftspflegerische Planung	33
4.1	Allgemeine Zielvorstellungen	33
4.2	Grün- und Freiflächen	33
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
4.4	Eingriffsregelung	37
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	42
6.	Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan	43
7.	Bodendenkmalpflege	45
8.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	47
8.1	Art der Nutzung	47
8.2	Maß der baulichen Nutzung	47
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	48

8.4	Öffentliche und private Grünflächen	49
8.5	Stellplätze und Garagen	50
8.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	51
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	51
8.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	55
8.9	Nachrichtliche Übernahmen	55

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen	57
-----------------------------------	----

Anhang 2: Zusammenfassung Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan	62
--	----

1. Grundlagen

1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele sollen die Grundstücke im Geltungsbereich auf der Basis der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Rahmenplanung Altstadt Teltow städtebaulich neu geordnet werden. Dabei sind insbesondere Fragen der Erhaltung und Umnutzung von Haupt- und Nebengebäuden bzw. deren Ersatz durch neue Gebäude sowie zusätzliche Baupotenziale in den rückwärtigen Grundstücksbereichen südlich der Potsdamer Straße zu prüfen.

Weiterhin ist zu prüfen, wie sich die Potsdamer Straße in diesem Abschnitt - aufgrund der regen Bautätigkeit in den weiter westlich gelegenen Abschnitten - in der Zukunft mit ihren Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen als Schwerpunkt für die Stadt Teltow entwickeln und ausbauen lässt.

Die vorhandene stadträumlich unbefriedigende Situation sowie der Neuordnungsbedarf ergeben sich durch

- den zum Teil hohen Erneuerungsbedarf der Wohn- und Gewerbegebäude,
- Leerstand in nachnutzungsfähigen Gebäuden an der Potsdamer Straße,
- untergenutzte Grundstücksbereiche,
- Defizite im Bereich der wohnungsnahen Freiflächen und
- die unbefriedigende Situation im Bereich der privaten Stellplätze für Gewerbetreibende und Anwohner.

Insbesondere der mögliche Umfang von Neubaumaßnahmen sowie eine wirtschaftlich tragfähige Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und privaten Grünbereichen und Stellplätzen sollen Grundstücksbezogen detailliert werden. Für die betroffenen Grundstücksflächen soll ein Bebauungs- und Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz an der Potsdamer Straße und des unmittelbar südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ entwickelt werden.

1.2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit
- § 80 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und
- § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S.154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04. Juni 2003 (GVBl. I/03 S.172, 174)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (BGBl. I S. 466)

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 „Altstadt - südliche Potsdamer Straße“ der Stadt Teltow wurde als Grundlage für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Klärung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Grünordnungsplan gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) erarbeitet*. Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Die bodenrechtlich relevanten Darstellungen des Grünordnungsplans wurden gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Soweit dies aufgrund der Grenzen der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nicht möglich war, ist dies in Kap. 5 dargestellt.

* Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16, Ökologie und Planung, Berlin, November 1998

1.3 Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Teltow. Es gehört zur Altstadt von Teltow, dem historischen Kern der Stadt.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Flur 1 der Gemarkung Teltow und wird im Norden durch das Flurstück Nr. 81 (Potsdamer Straße), im Osten durch das Flurstück Nr. 40 (Potsdamer Straße Nr. 89 - 93), im Süd-Osten durch die Flurstücke 30, 31, 43/2, im Süden durch die Flurstücke 55, 56, 58 und 60 der Flur 16 und im Westen durch die Flurstücke 17/1 und 17/4 (Potsdamer Straße Nr. 59) sowie die durch südliche Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 17/4 und 17/5 abgeteilten Flurstücksteile der Flurstücke 20, 21 der Flur 1 und 67 der Flur 16 begrenzt.

Eine Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke wird in Kapitel 2.1 (Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse) vorgenommen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Als übergeordnete Rechtsgrundlagen bzw. als Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung liegen derzeit vor:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- Neufassung Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I/2003, S. 2)
- Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 vom 20. Juli 1995 (GVBl. I/95, S. 210) (zuletzt geändert - Brandenburg: durch Gesetz zum Zweiten Staatsvertrag über die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. März 2001, GVBl. I S. 142 - Berlin: Gesetz zum Zweiten Staatsvertrag über die Änderung der Landesplanungsvertrages vom 26. Juni 2001, GVBl. S. 208)
- Staatsvertrag (Art. 1) in Kraft getreten am 1. August 1995 (GVBl. I/95, S. 261), Art. 8, Anlage 1 geändert, Anlage 2 angefügt durch Landesentwicklungsprogramm vom 7. August 1997 (Gesetz v. 4. Februar 1998 - GVBl. I/98, S. 14)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II/95 S.474)
- Landesentwicklungsprogramm vom 7.8.1997 (GVBl. I 1998, S. 14);
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 2.3.1998 (GVBl. II S. 186);

1.5 Vorhandene Planungen

Im Entwurf des **Flächennutzungsplans** für die Stadt Teltow (Stand Oktober 2003) wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Mischgebietsfläche und der südliche Teil als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht den aktuellen Nutzungen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs bilden die Vorgaben für die Entwicklung der Planungsziele im Geltungsbereich.

Die Darstellungen des Entwurfs zum **Landschaftsplan** der Stadt Teltow (Stand Mai 2003) wurden in den Flächennutzungsplan integriert.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer **Erhaltungssatzung** der Stadt Teltow (Stand August 1993). „Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung“.

Der Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet Altstadt Teltow**. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für den Geltungsbereich u.a. ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf für die Gebäude an der Potsdamer Straße sowie Gebäudeleerstände festgestellt.

Für die Bebauung an der Potsdamer Straße gilt die **Werbesatzung** (Stand Januar 1995). „Werbeanlagen, auch solche, die nach den baurechtlichen Bestimmungen genehmigungsfrei sind, bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung der Stadtverwaltung“.

Für den Bereich der Altstadt hat die Stadtverordnetenversammlung von Teltow den **Rahmenplan Altstadt** (Stand Juni 1995) als Grundlage für das Sanierungsgebiet Altstadt Teltow beschlossen. „Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen und Bauleitplanung in der Altstadt an der Rahmenplanung zu orientieren“ (Selbstbindungsbeschluss). Für den Geltungsbereich schlägt der Rahmenplan folgende Maßnahmen vor:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden an der Potsdamer Straße,
- Lückenschließung, ggf. Ersatz von Flach- durch Neubauten an der Potsdamer Straße,
- Umnutzung, ggf. auch Abriss von Nebengebäuden und Neuordnung der Höfe und Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen im westlichen Bereich des Gebietes.

Die Fortschreibung des Rahmenplans ist mit Stand April 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Im fortgeschriebenen Rahmenplan sind die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes auf Rahmenplanebene enthalten.

Die **Verkehrsstudie Altstadt Teltow** (Stand 1997) sieht für den Geltungsbereich eine Sammelstellplatzanlage mit ca. 50 Stellplätzen vor, die mittlerweile realisiert ist.

1.6 Stand des Verfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung von Teltow hat in der Sitzung vom 28.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Altstadt - südliche Potsdamer Straße“ beschlossen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde mit Schreiben vom 11.01.1994 zu einer Stellungnahme im Wege der Plananzeige aufgefordert.

Am 29.04.1998 wurde eine Versammlung für die von der Planung unmittelbar Betroffenen Bürger durchgeführt. Auf dieser Versammlung wurde das Städtebauliche Konzept vorgestellt und die grundsätzlichen Ziele der Planung diskutiert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 17.08.1998 bis zum 21.09.1998 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Stellungnahme einer Eigentümerin eingegangen. Sie bezieht sich auf den ursprünglich geplanten Spazierweg auf Ihrem Grundstück.

Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 27.04.1998 ein Vorentwurf zum Grünordnungsplan übergeben. Die Hinweise dieser Behörde vom 29.06.1998 wurden in den Grünordnungsplan eingearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 11.12.1998 um eine Fachstellungnahme gem. § 8 Abs. 1 BbgNatSchG zum Vorentwurf des Grünordnungsplans gebeten. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 25.01.1999 wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Am 07.01.1999 wurden die betroffenen Eigentümer erneut zu Gesprächen eingeladen. Während der Gespräche wurde über den Verlauf des Spazierweges und über den Tausch von Grundstücksflächen im Süden des Geltungsbereiches diskutiert. Die Eigentümer haben der geplanten Führung des Spazierweges grundsätzlich zugestimmt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 10.02.1999 eingeleitet und im März 1999 abgeschlossen. Verschiedene Anregungen der Träger öffentlicher Belange, u.a. des Landkreises Potsdam-Mittelmark, des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg und des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.1999 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 10.05. bis 18.06.1999 durchgeführt. Während dieses Zeitraums gingen keine Äußerungen von Bürgern ein.

Mit Schreiben vom 06.08.1999 wurde durch das Ministerium für Umwelt Naturschutz und Raumordnung (neu: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung) die Vereinbarkeit der Darstellungen des Bebauungsplans mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide bestätigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung sind mit Beschluss der SVV vom 18.10.2000 abgewogen worden. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet worden. Der Entwurf wurde von der SVV gebilligt und zur erneuten, eingeschränkten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt.

Die Auslegung wurde vom 10.11. - 11.12.2000 durchgeführt. Die Anregungen wurden in der Sitzung der SVV am 22.3.2001 abgewogen. Die Abwägung führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark beantragt. Nach Prüfung durch das Amt für Recht und Bauaufsicht wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan noch einige Fehler enthält, die auszuräumen sind, bevor der Bebauungsplan genehmigt werden kann. Einige der notwendigen Anpassungen betrafen die Grundzüge der Planung, so dass zumindest ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen.

Die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung hat dazu geführt, dass weitere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zutreffend gewesen wären. Der Bebauungsplan wurde daher in folgenden Punkten geändert:

- Die Festsetzungen zur Bauweise wurden teilweise konkretisiert;
- Auf die Festsetzung eines Rückhaltebeckens für Regenwasser (bislang in der Grünfläche ohne eigene Darstellung integriert) wurde verzichtet;
- Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde in einigen Baugebieten neu festgesetzt, um die städtebauliche Intention der Neuordnung zu ermöglichen;
- Die Textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung wurden geändert. Angaben zur Qualität der Pflanzen entfallen.

- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen sind entfallen.
- Die textlichen Festsetzungen wurden zum Teil mit dem Ziel einer besseren Verständlichkeit überarbeitet.
- Der Begründungstext wurde angepasst.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den entsprechend geänderten Entwurf in ihrer Sitzung am 12.5.2004 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Weiterhin hat sie bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden können.

Die Auslegung wurde vom 9.7. - 9.8.2004 durchgeführt. Die Anregungen wurden in der Sitzung der SVV am 15.9.2004 abgewogen. Die Abwägung führte lediglich zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans. Der entsprechend der Abwägung geänderte Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Sitzung am 15.9.2004 als Satzung beschlossen.

Nachtrag zum Verfahren (Stand: Ausfertigung April 2005):

Mit Wirkung vom 1.1.2005 bedürfen Bebauungspläne, die aus einem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurden, keiner Anzeige mehr.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Teltow am 1. Mai 2005 in Kraft.

2. Analyse

2.1 Städtebauliche Situation

Ortslage und benachbarte Bebauung

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Potsdamer Straße und den Buschwiesen mit einer Ausdehnung von ca. 350 m in Ost-West-Richtung und ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung. Der Geltungsbereich liegt im historischen Zentrum der Stadt Teltow. Er bildet den südlichen Abschluss der Altstadt.

Die Potsdamer Straße (Landesstraße Nr. 76) quert das Stadtgebiet von Teltow in Ost-West-Richtung und bildet eine wichtige Straßenverbindung im Süden von Berlin zwischen Potsdam und Schönefeld.

Südlich des Plangebietes schließen sich die unbebauten Bereiche der Buschwiesen an. Die Buschwiesen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 67 (Flur 16) und 29 (Flur 1) gehören zum Landschaftsschutzgebiet.

Beidseitig der Potsdamer Straße erstreckt sich die Bebauung der Teltower Altstadt. Sie ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige, überwiegend traufständig errichtete Gebäude, die mehrheitlich in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Über die Hälfte der straßenseitigen Hauptgebäude weist einen mittleren bis hohen Instandsetzungsbedarf auf. Die Straßenbebauung wird nördlich der Potsdamer Straße durch Baulücken unterbrochen.

Westlich des Geltungsbereiches wurde 1994/95 ein viergeschossiges Geschäftshaus errichtet (Trendkaufhaus). Daran schließt sich, innerhalb des Geltungsbereiches gelegen, ein 1998 fertig gestelltes viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit eingeschossigem Anbau (Potsdamer Straße 61, 63) an. Die Stellplätze sind auf den südlichen Bereichen der Grundstücke untergebracht. Darüber hinaus wurden hier 50 öffentliche Stellplätze errichtet und deren Nutzbarkeit und Erreichbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Teltow gesichert.

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich eine viergeschossige Wohnbebauung an. Diese Gebäude wurden 1998 saniert. Weiter östlich befindet sich der Ruhlsdorfer Platz. Er ist der am stärksten belastete Verkehrsknotenpunkt in Teltow, da hier die Verkehrsströme aus Nord-Süd-Richtung sowie Ost-West-Richtung zusammenfließen.

Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse

Entsprechend der historischen Parzellierung weisen die Grundstücke an der Potsdamer Straße eine geringe Breite auf (zwischen 15 und 25 m). Nach Süden erstrecken sie sich in der Mehrzahl bis zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide (zwischen 80 und 120 m). Ein Teil der privaten Grundstücke wird im Süden durch das ehemalige Grabenflurstück 21 geteilt. Dieses Flurstück ist im Eigentum der Stadt Teltow.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Teltow:

Adresse	Flurstück	Eigentümer	Fläche*
Potsd. Str. 61 - 63	17/5 (Flur 1)	privat	2.708 m ²
Potsd. Str. 61 - 63	19/1 (Flur 1)	privat	3.424 m ²
Potsd. Str. 65	19/2 (Flur 1)	Stadt Teltow	472 m ²
ohne (Teilbereich)	20 (Flur 1)	Stadt Teltow	2.200 m ²
Grabenflurstück (Teilbereich)	21 (Flur 1)	Stadt Teltow	560 m ²
Hollandwiesen	22 (Flur 1)	privat	1.200 m ²
Potsd. Str. 67	23 (Flur 1)	privat	2.250 m ²
Potsd. Str. 69 - 71	24 (Flur 1)	privat	4.130 m ²

Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Teltow „Altstadt - südliche Potsdamer Straße“				Begründung
Potsd. Str. 73	25	(Flur 1)	privat	2.880 m ²
Potsd. Str. 75	26	(Flur 1)	privat	1.835 m ²
Potsd. Str. 77	27	(Flur 1)	privat	2.475 m ²
Potsd. Str. 79	28	(Flur 1)	privat	2.530 m ²
Grabenflurstück	29	(Flur 1)	Stadt Teltow	68 m ² (LSG)
Potsd. Str. 79	35	(Flur 1)	privat	1.350 m ²
Potsd. Str. 81	36	(Flur 1)	privat	1.447 m ²
Potsd. Str. 83	37	(Flur 1)	privat	1.795 m ²
Potsd. Str. 85	38/1	(Flur 1)	privat	338 m ²
Potsd. Str. 85	38/3	(Flur 1)	privat	649 m ²
Potsd. Str. 85	38/4	(Flur 1)	privat	742 m ²
Potsd. Str. 87	39	(Flur 1)	privat	1.007 m ²
Grabenflurstück (Teilbereich)	67	(Flur 16)	Stadt Teltow	450 m ² (LSG)
Summe:				34.510 m²

Durch Neuvermessungen können sich die Flächengrößen verändern.

Im Geltungsbereich sind 3.750 m² (ca. 10 %) der Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Teltow und 30.760 m² (ca. 90 %) im Privateigentum.

Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich lässt sich in drei Nutzungsbereiche einteilen:

1. Der Bereich mit der straßenseitigen Bebauung an der Potsdamer Straße.
2. Die unmittelbar südlich angrenzenden Hofflächen mit Nebengebäuden.
3. Die südlichen, überwiegend nicht bebauten Flächen.

Bereich 1

In den Gebäuden an der Potsdamer Straße sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen untergebracht. Im Geltungsbereich überwiegt keine der beiden Nutzungsarten. Im Bereich der Erdgeschosse überwiegen die gewerblichen Nutzungen geringfügig.

Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In der Altbausubstanz sind keine Geschäfte über- oder regionaler Verkaufsketten vorhanden. Ein Grund hierfür ist die nicht sanierte Gebäudesubstanz. Darüber hinaus erschweren die zum Teil sehr hohen Sockel die Ansiedlung von Verkaufsstätten, da die Schaufenster von Passanten nur schwer einsehbar und die Geschäftsräume nur mit einigem Aufwand barrierefrei erreichbar wären. Mehrere straßenseitige Hauptgebäude stehen leer.

Bereich 2

Unmittelbar südlich der straßenseitigen Bebauung schließen sich die Hoffbereiche mit Nebengebäuden an. Diese Bereiche werden in der Regel über Einfahrten neben den Hauptgebäuden oder über Durchfahrten in den Hauptgebäuden erschlossen. Bei den

Nebengebäuden überwiegen die gewerblichen Nutzungen. Die Nebengebäude werden auch als Garagen oder Lagerräume genutzt. In den letzten Jahren sind einige Garagenneubauten entstanden. Auch in diesem Bereich stehen mehrere Gebäude leer.

Die nicht bebauten Bereiche zwischen den Vorder- und Hintergebäuden sind überwiegend stark versiegelt. Sie dienen als Verkehrs- und Stellplatzflächen. Diese Zonierung *Vorderhaus - Hoffläche - Hinterhaus* ist eine historische Nutzungsmischung in der Teltower Altstadt, wobei die Hinter- bzw. Nebengebäude traditionell als Lagerräume oder Werkstätten genutzt wurden. Die Versiegelungen der Hofflächen sind daher nicht neueren Datums. Zum Teil ist noch altes Feldlesesteinpflaster vorhanden.

Bereich 3

Südlich der bebauten Bereiche schließen sich Freiflächen an. Es handelt sich um große Gärten mit teilweise altem Baumbestand und einer Vielzahl von Obstbäumen. Es werden nicht alle Flächen gärtnerisch genutzt. Einige Gärten sind verwahrlost. Die Gärten sind zum Teil verpachtet. Die Pächter haben hier kleinere Lauben, überwiegend aus Holz, errichtet. Die südlichen Grenzen sind bis auf wenige Ausnahmen entweder verwahrlost oder nicht gärtnerisch gepflegt.

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand stellt sich heterogen dar. Gemeinsam ist allen straßenseitigen Gebäuden die weitgehend traufständige Ausrichtung, Satteldächer sowie meist hohe Sockel. Die Bauweise ist meist geschlossen, viele Gebäude sind in einseitiger Grenzbebauung errichtet und lassen eine offene Durchfahrt frei.

Die rückwärtigen Nebengebäude sind meist ebenfalls an die Nachbargrenze gebaut. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist je nach Grundstückszuschnitt unterschiedlich.

Drei Gebäude / Grundstücke befinden sich unter Denkmalschutz:
Potsdamer Straße 67, 69 und 75.

Verkehrliche und technische Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Straßenraum der Potsdamer Straße begrenzt. Sämtliche Grundstücke des Geltungsbereiches werden über die Potsdamer Straße erschlossen. Alle Grundstücke weisen eigene Zufahrten neben oder in den Gebäuden an der Potsdamer Straße auf. Eine Ausnahme stellt das östliche Flurstück Nr. 39 dar. Dieses Grundstück erhält seine Zuwegung über das östliche Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich der Grundstückszufahrten durch Gebäude sind die Durchfahrtsbreiten begrenzt, die Mindestbreite für eine Feuerwehrezufahrt ist aber gegeben. In einem Fall (Potsdamer Straße 81) besteht eine Zufahrt mit einer Breite von nur ca. zwei Metern zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze.

Im Süden des Geltungsbereiches sind keine Erschließungswege vorhanden. Allerdings wird der Hollandweg von einem Grundstück als zusätzliche Zufahrt im Süden genutzt. Dies ist zu unterbinden, da der Hollandweg im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide liegt.

Das Planungsgebiet ist durch mehrere Buslinien der Havelbus-Verkehrsgesellschaft und der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), die in der Potsdamer Straße verkehren, erschlossen. Haltestellen befinden sich beiderseits der Potsdamer Straße unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes.

Die Erschließung der Gebäude durch die Medienträger erfolgt ebenfalls über die Potsdamer Straße. Südlich des Geltungsbereiches liegen keine Leitungen der Medienträger. Die Leitungen der Medienträger in der Potsdamer Straße sind ausreichend dimensioniert, um einen erhöhten Bedarf, z. B. durch Neubaumaßnahmen, aufzunehmen. Das Niederspannungsnetz der e.dis wurde 1999 erneuert.

Immissionen

Im Bebauungsplan sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beurteilen. Dabei sind die Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich ist durch die stark belastete Potsdamer Straße unmittelbar betroffen. Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Teltow^{*} kann derzeit von einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ca. 21.000 Fahrzeugen am Tag ausgegangen werden. Hinsichtlich der Immissionswirkungen ist bei diesem Wert insbesondere ein Schwerverkehrsanteil von über 10% zu berücksichtigen.

Der Verkehrsentwicklungsplan sieht für Teltow eine Umfahrung der Innenstadt vor. Über die Oderstraße im Norden der Altstadt und die Ostspange soll gemeinsam mit der bereits realisierten Südspange (Gonfrevillestr.) der durch den motorisierten Individualverkehr sehr hoch frequentierte Ruhlsdorfer Platz entlastet werden. Dies führt auch zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens in der Potsdamer Straße. Nach vollständiger Realisierung dieser Umfahrung kann laut Verkehrsentwicklungsplan davon ausgegangen werden, dass für das Prognosejahr 2010 in der Potsdamer Straße eine durchschnitt-

^{*} Stadt Teltow, Verkehrsentwicklungsplan, GRI/Planungsgruppe 4, Berlin, Stand 02/2001

liche tägliche Verkehrsstärke von 17.500 Fahrzeugen bei deutlich geringerem Schwerverkehrsanteil und deutlich besserem Verkehrsfluss bestehen wird.

Die Planungen für die Umfahrung der Teltower Innenstadt werden von der Stadt aktiv betrieben. Entsprechende Planfeststellungsverfahren für die noch zu realisierenden Abschnitte des Spangensystems sind in Aufstellung bzw. in Durchführung. Zur Erreichung von Planungssicherheit und Baurecht vor Realisierung der Umfahrung wird aber die aktuelle Verkehrsstärke von 21.000 Kfz pro Tag als Grundlage für die Berechnung der Verkehrsbelastungen der Potsdamer Straße herangezogen.

Berechnungsgrundlagen:

- Aus Tabelle 4 auf Seite 7 der DIN 18005 Teil 1 ergibt sich für Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen ein Faktor für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 0,06 für die Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und von 0,008 für die Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr, bei einem 20 % bzw. 10 % Lkw-Anteil.
- Der DTV-Faktor von 0,06 bzw. 0,008 wird mit der Belastung durch Kfz / 24 h multipliziert. Hieraus ergibt sich die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M).
- Auf Grundlage der Verkehrsstärke M kann die Belastung gemäß Mittelungspegel in dB(A) berechnet werden (Bild 3 auf Seite 6 der DIN 18005).
- Vom Mittelungspegelwert können Abschläge in dB(A) aufgrund der erlaubten Höchstgeschwindigkeit berechnet werden (Bild 4 auf Seite 7 der DIN 18005).
- Weitere Abschläge in dB(A) sind aufgrund des Abstandes zwischen Emissionsort (Straßen) und Immissionsort in Verbindung mit der straßenseitig weitgehend geschlossenen Bebauung zulässig (RLS 90, in Städtebauliche Lärmfibel, 1991, S. 74 u. 75).
- Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der Fahrbahnmitte der Potsdamer Straße und der straßenbegleitenden Bebauung (im Durchschnitt 10 m) sind Zuschläge in dB(A) zu berechnen (RLS 90, a.a.O.).
- Durch die errechneten Immissionsbelastungen können die Baugrundstücksflächen Lärmpegelbereichen zugeordnet werden. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche sind Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der betreffenden Gebäude zu benennen (Tabelle 8 auf Seite 13 der DIN 4109).

Bei den städtebaulichen Orientierungswerten der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um Grenzwerte in dB(A), bei deren Überschreitung bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastungen empfohlen werden.

Tabelle 1: Lärmbelastung durch den Motorisierten Individualverkehr (MIV) auf der Potsdamer Straße

Bestand: 21.000 (DTV)	Tageswert	Nachtwert
Faktor durchschnittl. tägliche Verkehrsstärke (DTV)	0,06	0,008
maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M)	1.260 Kfz / h	168 Kfz / h
Mittelungspegelwert (bei 25 m Abstand)	73 dB(A)	63 dB(A)
Abschlag (50 km/h / 20 % Lkw-Anteil)	- 4 dB(A)	
Abschlag (50 km/h / 10 % Lkw-Anteil)		- 4 dB(A)
Zuschlag (10 m Abstand zur Fahrbahnmitte)	+ 6 dB(A)	+ 6 dB(A)
Immissionsbelastung an der nördlichen Grenze	75 dB(A)	65 dB(A)
Abschlag Mittelungspegelstandardwert (25 m Abstand)	- 6 dB(A)	- 6 dB(A)
Immissionsbelastung in 25 m Abstand zur Fahrbahn	69 dB(A)	59 dB(A)
Abschlag (50 m Entfernung zur Fahrbahn)	- 2 dB(A)	- 2 dB(A)
Immissionsbelastung in 50 m Abstand zur Fahrbahn	67 dB(A)	57 dB(A)
Städtebauliche Orientierungswerte für MI (Empfehlungen)	60 dB(A)	50 dB(A)

Die in der Tabelle aufgeführten Werte der Immissionsbelastungen entstehen u.a. durch die schalldämmende Wirkung der dichten Bebauung an der Potsdamer Straße.

Sonstige Immissionsbelastungen

Die südlichen Gebäude des Flurstückes 24 (Potsdamer Straße 69/71) wurden bis zum Jahr 2002 durch einen Kfz-Betrieb genutzt. Dieser Betrieb führte mit 2-3 Mitarbeitern u.a. Wartungs- und Reparaturarbeiten durch. Sämtliche Arbeiten wurden in der Betriebszeit zwischen 7:00 und 18:00 Uhr ausschließlich in der vorhandenen Halle durchgeführt, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücksnutzer aufgetreten sind. Die Betriebsgebäude stehen mittlerweile leer.

Altlasten

Laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Gebiet vorhanden.

Auf dem Flurstück 24 wurden durch den Kfz-Betrieb einige PKW auf nicht versiegelten Flächen abgestellt. Dabei handelte es sich überwiegend um Kundenfahrzeuge, die für Reparaturen kurzfristig abgestellt oder zur Abholung bereitgestellt wurden. Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen des Bodens liegen nicht vor.

Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Situation

Nutzungen

- Der nördliche Bereich an der Potsdamer Straße ist zu fast gleichen Anteilen durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt.
- Die Gebäude und Flächen im Geltungsbereich werden zum Teil nicht intensiv genutzt. Dies ist aufgrund der Lagegunst des Gebietes (Zentrum / Potsdamer Straße) bemerkenswert. Nach wie vor ist im Gebiet ein hoher Leerstand zu verzeichnen.
- In den Hofbereichen überwiegen die gewerblichen Nutzungen. Auch hier ist Leerstand zu verzeichnen.
- Der südliche Bereich ist durch Gartenflächen mit einer Vielzahl von Obstbäumen geprägt. Einige Flächen sind verwahrlost. In Teilbereichen wird die südliche Grenze zum Landschaftsschutzgebiet zum Teil als Müllplatz benutzt.

Gebäudebestand und -substanz

- Die historische, unverwechselbare Bebauung der Altstadt Teltow ist an der Straßenfront der Potsdamer Straße noch ablesbar. Die Bebauung ist kleinteilig. Die traufständig stehenden Gebäude werden durch Hofzufahrten gegliedert.
- Die Hofbereiche sind teilweise dicht bebaut. Die historische bauliche Struktur, „Vorderhaus - Hofbereich - Nebengebäude“ ist auf vielen Grundstücken noch erkennbar.
- Die Flachbauten (Potsdamer Straße 71 und 79) stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Durch diese Gebäude entsteht der Eindruck von Baulücken.
- Viele Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Etliche Gebäude, insbesondere in den Hofbereichen, sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nachnutzungsfähig.

2.2 Landschaftliche Situation

Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich dicht bebaut und weist südlich anschließend Gebäudebezogene Gärten und Gewerbehöfe auf. Den südlichen Abschluss bilden Gehölzflächen, die mit Nebengebäuden und Nutzgärten abwechseln. Bei den Gehölzen handelt es sich um Erlen-Weiden-Gehölze im Verlauf der Niederung und des ehemaligen Grabens sowie um Reste von Streuobstbeständen im Bereich der Nutzgärten.

Naturhaushalt, abiotische Faktoren

Topographie, Relief

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand einer leicht erhöht liegenden Sandfläche zwischen dem Niederungsbereich der Buschwiesen im Süden und dem Bäketal im Norden, das für den Bau des Teltowkanals genutzt wurde. Das Gelände fällt von Nord nach Süd in den Niederungsbereich hin leicht ab.

Geologie, Böden

Das Gelände ist mit Höhenunterschieden von rd. 3 m flach geneigt und fällt von Norden (ca. 38,5 m ü. NHN) nach Süden (ca. 36 m ü. NHN) ab. Im südlichen Bereich befindet sich ein reliktscher Grabenabschnitt, der den Übergang der bebauten Bereiche in die freie Landschaft markiert.

Im südlichen Bereich ist die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung als hoch einzustufen. Im nördlichen Bereich ist, da die Flächen intensiv genutzt werden, zumindest stellenweise von stark verdichteten Oberböden auszugehen.

Die Wasserleitfähigkeit in den unteren Bodenhorizonten ist aufgrund des sandigen Substrats als hoch einzuschätzen. Die Böden sind in der Lage, Oberflächenwasser schnell zu versickern. Diese Eigenschaft wird mit zunehmender Grundwassernähe schwächer. Im Gebiet ist überwiegend mit einer hohen Infiltrationsrate zu rechnen.

Grundwasser

Laut vorliegender Baugrundgutachten (Bauvorhaben Potsdamer Straße 61 - 65) liegt der Grundwasserspiegel im bebauten Bereich zwischen 3 - 4 m unter Flur. Im Niederungsbereich kann der Grundwasserspiegel schon bei 0,5 - 1 m unter Geländeoberfläche liegen.

Bei vorherrschendem nichtbindigen Substrat oder Grundwassernähe ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch einzuschätzen. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Er liegt wegen der nördlichen Strömungsrichtung des Grundwassers jedoch nicht im direkten Anströmbereich des Wasserwerks Teltow.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet mit Ausnahme von drei kleinen künstlich angelegten Zierteichen auf den Flurstücken 26, 27 und 39 nicht vorhanden. Die Teiche sind nicht als natürliche Biotope anzusprechen.

Des Weiteren befinden sich im südlichen Geltungsbereich die Reste eines Entwässerungsgrabens, der früher den Übergang des Stadtkerns zu den angrenzenden feuchten Niederungsbereichen markierte. Der Verlauf des trockengefallenen Grabens ist auf eini-

gen Flurstücken, vor allem anhand der entsprechenden Vegetation, noch erkennbar. Auf den Flurstücken 22 und 27 ist der Grabenverlauf teilweise überschüttet.

Klima, Lufthygiene

Die klimatisch wirksamen Freiflächen erstrecken sich in Teltow in nordwestlich-südöstlicher bzw. in nordsüdlicher Richtung und folgen dem Niederungs- und Rinnensystem. Wichtigste Kaltluftentstehungsgebiete in Teltow sind die Buschwiesen, die Ackerflächen zwischen Blumen- und Komponistenviertel sowie die nordöstlich des Zehnruthengrabens liegende Landwirtschaftsfläche. Diese Kaltluftentstehungsgebiete haben positive lufthygienische Wirkungen auf das Stadtklima von Teltow. Die durch nächtliche Auskühlung entstehenden Frischluftmassen können bei entsprechenden Winden auf geeigneten Luftleitbahnen zum Ausgleich und zur Regeneration des durch den motorisierten Individualverkehr belasteten Teltower Stadtklimas beitragen.

Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich von entlasteten zu entlastenden Klimaräumen. Die in windschwachen Strahlungs Nächten im Niederungsbereich der Buschwiesen sich bildende Kaltluft hat für den dicht bebauten, stark versiegelten und aus diesen Gründen tendenziell zur Überwärmung neigenden nördlichen Bereich des Plangebietes Entlastungsfunktion.

Naturhaushalt, biotische Faktoren

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Eine Kartierung auf der Grundlage eines Lageplans im Maßstab 1 : 500 ergab folgende Aufteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich:

Tabelle 2: Biotopkartierung

Biotoptyp (Biotoptypen-Nr. des Brandenburger Kartierschlüssels)	Bewertung für Pflanzen und Tiere
Graben, trocken gefallen (01136)	Potentiell wertvoller Lebensraum
Laubgebüsch frischer Standorte (07102)	Der dichte Gehölzstreifen aus Weißdorn und Holunder ist als Lebensraum der Gebüschbrüter von hoher Bedeutung
Obstgarten mit Streuobstwiesencharakter (07172)	Reichhaltiger Lebensraum für Avifauna und Insekten, der dem Erhalt alter Kulturobstsorten dient; geschützt nach § 32 BbgNatSchG
Erlen-Weiden-Bestand auf Moor-mergel (04133 bzw. 04134)	Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG; hohe Bedeutung
Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (10110)	Wichtiger Lebensraum von mittlerer bis hoher Bedeutung für die Avifauna
Ältere Siedlungsbereiche mit Gärten, Ziergarten (1212.2)	Städtisch geprägter Lebensraum mit teilweiser Bedeutung für den Artenschutz durch Kleinbiotope

Der trocken gefallene Graben am Stadtwall befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und ist heute in seinem Verlauf im Gelände anhand der alten Gehölzstrukturen nachvollziehbar. Er durchquert den Geltungsbereich in voller Länge in westöstlicher Richtung.

Die Laubgebüsche frischer Standorte befinden sich am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich des ehemaligen Stadtwalls und nehmen einen schmalen Streifen von 2 - 3 m Breite ein.

Hervorzuheben sind die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope, die beide aus unterschiedlichen Gründen als stark gefährdet gelten:

- Obstgärten mit Streuobstwiesencharakter sind häufig in Ortsrandlagen gelegen und stellen, wie auch in diesem Verfahren, häufig potentiell Bauland dar.
- Erlen-Weiden-Wälder wachsen auf anmoorigen Standorten, die von Trockenlegung oder, wie im Geltungsbereich, von Grundwasserabsenkung bedroht sind.

Zusammenfassend stellen die Vegetationstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches einen hochwertigen und vielfältigen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar. Dies ist bedingt durch den Übergangscharakter des Standortes, dessen Amplitude von den eher trockenen nördlichen Bereichen bis zu den grundwassernahen Zonen im Verlauf des ehemaligen Grabens und der Buschwiesen reicht.

Fauna

Es sind keine Vorkommen gefährdeter Tierarten im Planungsgebiet nachgewiesen worden. Allerdings sind Brutvögel im Bereich der Gärten, Feldhecken und Baumgruppen zu erwarten. Die strukturreichen Biotoptypen des Planungsgebietes sind insofern von faunistischer Bedeutung, als sie Rast-, Schutz- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger, Reptilien und Insekten bieten.

Das Gebiet ist als Puffer und Übergangsbereich zu den bebauten Bereichen der Altstadt von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Gärten, Baumbestände und Feldgehölze lassen hohe Lebensraumqualitäten erwarten. Bei Bewirtschaftung von Äckern und Wiesen ziehen sich viele Tiere (z. B. Spinnen- und Laufkäferarten bzw. Tagfalter) in die Gehölzbestände zurück (Rückzugsbiotope). Darüber hinaus stellen diese Gehölzstrukturen Überwinterungsquartiere für Feldtiere (wie z.B. Igel, Spitzmäuse, Käferarten dar). Von besonderer Bedeutung sind die alten Obstbaumbestände, die vor allem für Höhlenbrüter Nistpotentiale darstellen.

Die avifaunistische Bedeutung des Geländes erklärt sich aus den vielfältigen Vegetationsstrukturen: Arten wie Baumpieper, verschiedene Grasmückenarten, Gelbspötter, Stieglitz und Girlitz sind zu erwarten.

Durch die beabsichtigte bauliche Verdichtung und die Schaffung von Stellplatzflächen werden die Biotopstrukturen der Nutzgärten und wertvolle Gehölzstrukturen zerstört. Damit einher geht eine Zerstörung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Den Verlust dieser Strukturen gilt es im Bereich der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmenflächen zu kompensieren.

Zusammenfassende Bewertung der biotischen Faktoren

Die Bedeutung des Gebietes für Flora und Fauna wird als hoch eingeschätzt. Schutzgebiete nach § 32 BbgNatSchG, aus denen sich ein besonderer Anspruch des Biotop- und Artenschutzes an das Planungsgebiet ergeben, liegen als Relikte im Bereich des ehemaligen Grabens und der Streuobstwiesen vor.

Gefährdete Tierarten konnten für die direkt benachbart gelegenen Buschwiesen nachgewiesen werden.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist als Übergangsraum eine besonders hohe *Vielfalt* an prägenden Strukturen auf. Dominant ist die Altstadtsilhouette von Teltow mit den vorgelagerten, teilweise erhaltenen Streuobstwiesen und Nutzgärten. Es sind einerseits weite Blickbeziehungen über die ebene Feldflur möglich, andererseits sind auch wichtige Blickbeziehungen zu Orientierungspunkten im Altstadtkern (Kirchturm) erhalten geblieben.

Die *Natürlichkeit* des Planungsgebietes ist als mittel einzustufen. Einerseits ist das Gebiet überwiegend durch städtische Strukturen geprägt, andererseits werden vom Betrachter die den Übergang vom Stadtgebiet zur freien Landschaft bildenden Gärten als „natürlich“ empfunden. Naturhafte Strukturen und Elemente wie z. B. Hecken, Feldgehölze und Bäume bestehen nur noch in Relikten. Die Natürlichkeit besteht hier eher aus kleinräumigen alten Kulturlandschaftselementen, so dass die naturräumliche Identität insgesamt als mittel eingestuft wird.

Die *visuelle Verletzbarkeit* des Planungsgebietes ist hoch, da es direkt am Übergang zwischen städtischer Bebauung und der freien Landschaft liegt. Vom Planungsgebiet aus ist ein weiter Blick in die Landschaft möglich, demzufolge wären höhergeschossige Neubauten weithin sichtbar.

Die Sicht auf den Kirchturm der Altstadt, gegenwärtig noch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Potsdamer Straße 81 und 83 gegeben, ist ein wichtiges Orientierungsmerkmal.

Zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet weist hinsichtlich der geologischen und pedologischen Verhältnisse einige für den Natur- und Landschaftsschutz besondere Wertigkeiten und Potentiale auf. Hierzu zählen die anmoorigen Standorte im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die im nördlichen Bereich vorherrschenden sandigen Böden haben eine hohe Wasserleitfähigkeit, sodass eine Schadstoffgefährdung für das Grundwasser besteht.

Der Grundwasserflurabstand beträgt maximal 3 - 4 m. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III.

Der Geltungsbereich stellt für die umliegenden Siedlungsgebiete in seinem jetzigen Zustand eine teilweise (Niederungsbereich) entlastende klimaökologische Ausgleichsfläche dar. Bei einer weiteren Verdichtung der Bebauung ist von einer Einschränkung der entlastenden Wirkung des Niederungsbereichs auf den Altstadtkern auszugehen.

Die Biotopwertigkeit ist teilweise als hoch einzustufen. Mit den Relikten der Erlen-Weiden-Bestände und den Streuobstbeständen liegen nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop im Gebiet vor.

Gefährdete Tierarten kommen nicht vor. Die vorhandenen Landschaftselemente wie Laubgebüsch, Obstbäume und Altbaumbestände sind aber aufgrund ihrer Nahrungs-, Schutz- und Nistmöglichkeiten von genereller Bedeutung für die Fauna.

Besondere Bedeutung für die Beurteilung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommt im Untersuchungsgebiet dem Landschaftsbild zu. Blickbeziehungen sind sowohl in Richtung Altstadt mit ihren markanten Blickpunkten als auch in den Niederungsbereich über weite Strecken möglich.

Durch seine Vielgestaltigkeit, seine historisch gewachsene Eigenart und seine hohe visuelle Verletzbarkeit ist der Geltungsbereich aus landschaftsbildbezogenen Gesichtspunkten als besonders wertvoll einzustufen

3. Städtebauliche Planung

3.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Auf der Grundlage von detaillierten Bestandsaufnahmen und Abstimmungsgesprächen zwischen den betroffenen Eigentümern und dem Bauamt der Stadt Teltow wurden folgende Ziele zur Behebung der stadträumlichen Missstände und zur Attraktivierung dieses wichtigen städtischen Gebietes erarbeitet:

- Die Erhaltung und Entwicklung der Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen im Geltungsbereich, wobei der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Erhalt und in der Stärkung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur liegt.
- Die Herausbildung einer attraktiven Straßenkante zur Potsdamer Straße durch die Aufstockung einzelner Gebäude, die Sanierung bestehender wertvoller Bausubstanz und die Errichtung einiger Neubauten, die der Funktion dieser wichtigen Verkehrs- und Geschäftsstraße gerecht werden.
- Die städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung dieses zentralen Gebietes durch die Bereitstellung von Bauland zur Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke mit Gebäuden, die aufgrund der naturräumlichen Situation überwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.
- Die Herausbildung einer attraktiven Bebauungskante zu den Buschwiesen, die keinen geschlossenen Gebäuderiegel bildet sondern kleinteilig strukturiert ist und Sichtbeziehungen von den Buschwiesen in die Altstadt zulässt.
- Den Schutz des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ durch die Sicherung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes.
- Die Sicherung der Flächen, die bei Neubaumaßnahmen für Ausgleichsflächen in Frage kommen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Erschließungsvarianten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei Varianten der verkehrlichen Erschließung untersucht. Variante 1 einer zusätzlichen Erschließung im Süden des Geltungsbereiches wurde dabei Variante 2 einer Grundstücksbezogenen Erschließung über die Potsdamer Straße ohne weiteren Straßenneubau gegenübergestellt.

In der Abwägung beider Erschließungsvarianten ergab sich, dass der Bau einer zusätzlichen südlichen Erschließung hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und der Wirtschaftlichkeit aufgrund des geringen Anschlussgrades und der Abhängigkeit der Bebaubarkeit vom Bau dieser Straße erhebliche Nachteile gegenüber der Nutzung der bestehenden Potsdamer Straße als Erschließung aufweist. Die Erschließung von der Potsdamer Straße über Hofzufahrten neben (oder in) den Gebäuden entspricht zudem der historischen Erschließung dieser Flurstücke und soll erhalten bleiben. Insbesondere im Hinblick auf eine spätere Teilung der Grundstücke ergibt sich daraus allerdings die Notwendigkeit, Überfahrtrechte in ausreichender Breite zu sichern. In Frage kommen hier sowohl Überfahrten über das vordeliegende Grundstück als auch - im Einzelfall - Überfahrten über Nachbargrundstücke. Die Umsetzung kann auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen und grundbuchlicher Sicherungen flexibel erfolgen. Der Bebauungsplan enthält hierzu keine Regelungen.

Parkplätze

Ein städtebauliches Ziel besteht darin, die Stellplätze möglichst im nördlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die Straßenrandbebauung der Potsdamer Straße zu realisieren. Die gegenüber dem heutigen Bedarf zusätzlich benötigten Stellplätze würden dann auf bereits versiegelten Flächen entstehen, die Versiegelung der landschaftlich wertvollen südlichen Bereiche wird reduziert. Um dieses Ziel zu erreichen wird im Bebauungsplan die Errichtung von Stellplätzen nur nördlich der (neuen) südlichen Bebauung zugelassen. Im Geltungsbereich sind Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Dies reduziert die Versiegelung von Flächen. Darüber hinaus ist die Errichtung von freistehenden Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Öffentliche Durchwegung (Geh- und Radweg)

Das ursprüngliche Planziel der Führung eines öffentlichen Geh- und Radweges von der Potsdamer Straße bis an den südlichen Rand des Geltungsbereiches wird nicht mehr weiterverfolgt:

Durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 19/1, Flur 1 der Gemarkung Teltow über die öffentliche Nutzung und den Zugang zur Parkplatzfläche des Wohn- und Geschäftshauses Potsdamer Straße 63 ist eine Durchwegung zwischen Potsdamer Straße und südlichem Geltungsbereich ermöglicht. Im Süden

schließt sich an das Flurstück 19/1 eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage an, damit ist die öffentliche Nutzung als Teil des Altstadtwanderweges (Anbindung der Altstadt Teltow und der Potsdamer Straße an den Landschaftsraum der Buschwiesen und den Hollandweg) gesichert. Einer weiteren Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

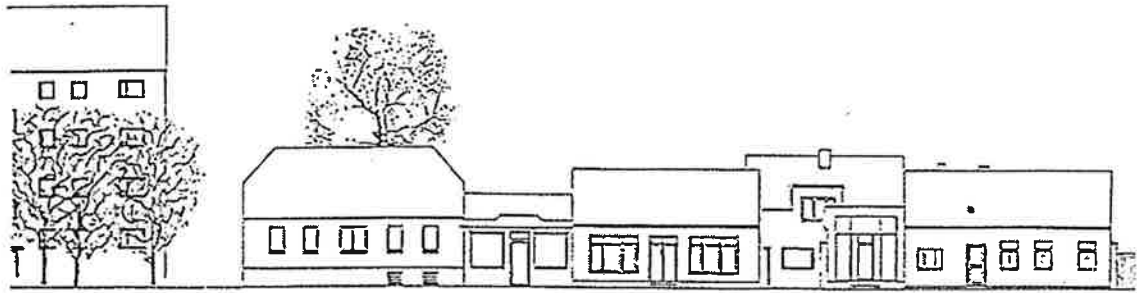
Bebauung und Nutzungen im nördlichen Bereich an der Potsdamer Straße

Das stadtgestalterische Ziel ist die Herausbildung einer attraktiven Straßenkante zur Potsdamer Straße unter weitestgehendem Erhalt bestehender Bausubstanz. Die kleinteilige, durch Grundstückszufahrten strukturierte Bebauung soll erhalten bleiben. Diese Struktur bildet eine Zäsur zu den lang gestreckten Gebäudekörpern wie sie im westlichen Verlauf der Potsdamer Straße entstanden sind. Für den Betrachter wird hier die historische Bebauung des alten Ortskerns von Teltow sichtbar.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen, wobei der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Erhalt und in der Stärkung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur liegt. Um die gewerbliche Nutzung an der Potsdamer Straße zu stärken, wird die Aufstockung einzelner Gebäude sowie die Errichtung einiger, der historischen Nachbarbebauung angepasster Neubauten empfohlen.

Der Neubau von Gebäuden wird anstelle der städtebaulich störend wirkenden Flachbauten (Potsdamer Straße 71 und 79) und des eingeschossigen Gebäudes Potsdamer Straße 83 empfohlen.

Auf den folgenden Seiten sind einige Skizzen dargestellt, die die beabsichtigte bauliche Neuordnung an der Potsdamer Straße idealtypisch verdeutlichen.



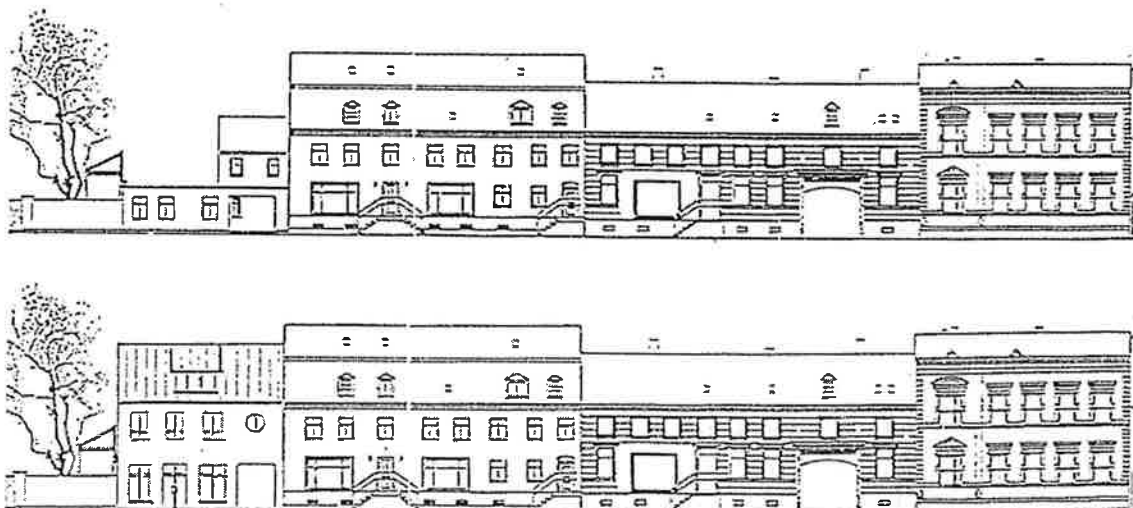
Potsdamer Straße 87 - 83: Bestand (obere Zeile) und Planung (untere Zeile)



Potsdamer Straße 83 - 79: Bestand (obere Zeile) und Planung (untere Zeile)



Potsdamer Straße 71-63: Bestand (obere Zeile) und Planung (untere Zeile)



Potsdamer Straße 79 - 73: Bestand (obere Zeile) und Planung (untere Zeile)

Bebauung und Nutzungen im südlichen Bereich

In Kapitel 3.1 wurden folgende Ziele für den rückwärtigen Bereich formuliert:

- Die städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung dieses zentralen Gebietes durch eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche.
- Die Herausbildung einer attraktiven Bebauungskante zu den Buschwiesen, die keinen geschlossenen Gebäuderiegel bildet sondern kleinteilig strukturiert ist und Sichtbeziehungen von den Buschwiesen in die Altstadt zulässt.
- Den Schutz des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Parforceheide durch die Sicherung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Um diese drei Ziele miteinander in Einklang zu bringen, wird für die südlichen Bereiche eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Die Bebauung wird in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen weisen in der Ost-West-Richtung eine maximale Breite von 10,00 m auf. Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachfirste sind in der Nord-Süd-Richtung auszurichten. Durch diese Ausweisungen entstehen verhältnismäßig schlanke Baukörper in einer aufgelockerten Bebauung, die Sichtbeziehungen von den Buschwiesen in die Altstadt ermöglichen.

Die Gebäude können mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m errichtet werden. Es kann eine kleinteilige Bebauung entstehen, die in ihren Ausmaßen deutlich hinter der Bebauung an der Potsdamer Straße zurückbleibt.

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Süden und der Bebauung an der Potsdamer Straße verbleibt ein Abstand. Dieser Abstand ist notwendig, damit in diesem Bereich die erforderlichen Stellplätze errichtet werden können. Der Abstand wurde auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert, damit die Bebauung im Süden einen möglichst großen Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und damit zum Landschaftsschutzgebiet erhält.

Teile der im Süden des Gebietes realisierbaren Gebäude liegen weiter als 50 m von der Potsdamer Straße als öffentlicher Erschließung entfernt. Aufgrund des Bauordnungsrechts ergibt sich für solche Gebäude die Notwendigkeit einer möglichst geradlinigen Zufahrt für die Feuerwehr von mindestens 3 m Breite. Eine solche Zufahrt ist auf allen Grundstücken im Geltungsbereich herstellbar mit Ausnahme des Grundstücks Potsdamer Straße 81. Da das bestehende, substanziell erhaltenswerte Gebäude nur einen Grenzabstand von 2 m aufweist, reicht die Zufahrt auf dem „eigenen“ Grundstück hier

für den Fall einer entsprechenden Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht aus. Der Bebauungsplan sieht hier dennoch eine bebaubare Fläche vor, die teilweise weiter als 50 m von der Potsdamer Straße entfernt liegt. In Frage kommen hier mehrere Realisierungsvarianten:

- Beschränkung des tatsächlichen Gebäudes auf einen Bereich, der insgesamt nicht weiter als 50 m von der Potsdamer Straße entfernt liegt (das „Baufeld“ weist in diesem Bereich immer noch eine bebaubare Fläche von 10x10 m auf, was für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus als ausreichend erscheint) oder
- Bebauung auch im weiter entfernten Teil unter der Voraussetzung einer Sicherung der Erschließung entweder über das östlich angrenzende Nachbargrundstück Potsdamer Straße 83, auf dem ohnehin ein hinterliegendes Gebäude erschlossen werden muss (Sicherung über private Vereinbarung und grundbuchliche Sicherung).

Zwischen der südlichen Bebauung und der Geltungsbereichsgrenze verbleiben genügend Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Diese Bereiche sind entweder als Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen oder als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Durch diese Ausweisungen entsteht die notwendige bebauungsfreie Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet.

3.4 Emissions- und Immissionsschutz

Im Kapitel 2.1 wurde die Immissionssituation im Planungsgebiet berechnet, die durch das Kfz-Verkehrsaufkommen der Potsdamer Straße nach aktuellem Stand auf das Planungsgebiet einwirken. Die Berechnungen wurden aufgrund der Hinweise des Amtes für Immissionsschutz innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange korrigiert und für das Planungsgebiet differenziert.

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (empfohlene Obergrenzen der Lärmbelastungen) für Mischgebiete (Tagwert 60 dB(A) und Nachtwert 50 dB(A)) werden im Geltungsbereich deutlich überschritten:

- An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, unmittelbar an der Potsdamer Straße um bis zu 15 dB(A) für den Tages- und den Nachtwert;
- in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahn der Potsdamer Straße um bis zu 9 dB(A) für den Tages- und den Nachtwert und
- in einem Abstand von 50 m zur Fahrbahn der Potsdamer Straße um bis zu 7 dB(A) für den Tages- und den Nachtwert.

Da aus städtebaulichen Gründen keine Straßenbegleitenden Schallschutzmaßnahmen an der Potsdamer Straße in Frage kommen, bleiben nur bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Straßenbegleitenden Bebauung um Altbausubstanz handelt, die - soweit erhaltenswert - in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten werden soll.

Auf dieser Grundlage sind die gekennzeichneten Mischbauflächen den Lärmpegelbereichen IV und V gem. Tabelle 8 der DIN 4109 zuzuordnen. D.h. es müssen für die Außenbauteile der Gebäude (Fassaden, Fenster, Türen etc.) durch geeignete Schallschutzmaßnahmen Luftschalldämmwerte von 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) erzielt werden.

Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig. Daher können keine konkreten Aussagen über die Emissionen, die durch die Nutzungen des Plangebietes entstehen, gemacht werden. Zum Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet sind bestimmte Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Es ist mit einer leichten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Geltungsbereich zu rechnen. Der Geltungsbereich wird jedoch bereits traditionell im Sinne eines Mischgebietes genutzt. Daher wird die Zunahme des gebietsinternen Individualverkehrs keine unzumutbare Belästigung auslösen. Mit einer nennenswerten Belastung der Nachbargebiete ist nicht zu rechnen.

3.5 Städtebaulicher Zahlenspiegel

Adresse	Flur- stück	Eigentum	Bestand m ²			Planung m ²		
			Fläche	über- baut*	BGF**	Fläche	über- baut*	BGF**
POT 61-63	17/5	privat	2708	Neubau		2708	Neubau	
POT 61-63	19/1	privat	3424	Neubau		3424	Neubau	
POT 65	19/2	Stadt Telt.	472	295	445	472	295	445
Hollandweg	20	Stadt Telt.	2200	0	0	2200	0	0
Graben	21	Stadt Telt.	560	0	0	560	0	0
Hollandwiesen	22	privat	1200	0	0	1200	0	0
POT 67	23	privat	2250	1120	1600	2250	870	1530
POT 69/71	24	privat	4130	715	1185	4075	725	1425
POT 73	25	privat	2880	270	385	2880	475	630
POT 75	26	privat	1835	210	560	1835	310	740
POT 77	27	privat	2475	610	710	2475	535	1030
POT 79	28	privat	2530	460	620	2530	340	745
Graben	29	Stadt Telt.	68	0	0	68	0	0
POT 79	35	privat	1350	265	265	1350	510	1110
POT 81	36	privat	1447	145	235	1447	260	565
POT 83	37	privat	1795	360	405	1795	380	830
POT 85	38/1	privat	338	305	415	338	305	415
POT 85	38/3	privat	649	370	460	649	370	460
POT 85	38/4	privat	742	90	90	742	90	90
POT 87	39	privat	1007	465	470	1007	465	1015
Graben	67	Stadt Telt.	450	0	0	450	0	0
Summe								
			34510	5680	7845	34510	5930	11030
* Die Grundflächen der massiv errichteten Gebäude, Schuppen und Garagen								
** Die Bruttogeschossflächen der massiv errichteten Gebäude, Schuppen und Garagen								

4. Landschaftspflegerische Planung

4.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Das Planungsgebiet wird durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen dem Stadtrand und der offenen Landschaft geprägt. Die Ausweisungen des Bebauungsplans gehen auf diese landschaftsräumliche Situation durch eine Zonierung des Geltungsbereiches ein. Durch die Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen und Freiflächen sowie die Neuordnung der baulichen Strukturen wird die Funktionsfähigkeit der Fläche für die stadtklimatische Entlastung und die Grundwasserneubildung gewährleistet. Die Ausweisungen sehen eine räumliche Anordnung der Baukörper vor, die den lufthygienisch wichtigen Luftmassenaustausch zwischen Altstadtbereich und Niederungsbereich gewährleistet. Es steht im Einklang mit den Vorgaben des Landschaftsplanentwurfs.

Wichtigstes Ziel des Grünordnungsplans ist es, gestalterisch wertvolle Grünstrukturen mit hoher ökologischer Leistungsfähigkeit innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und zu entwickeln. Vor allem die Reaktivierung des ehemaligen Stadtgrabens als Versickerungsmulde soll zur Steigerung der Natürlichkeit und Vielfalt im Gebiet beitragen. Der Biotopwertverlust durch Baumfällungen und weitere Bodenversiegelung werden durch neue Gehölzpflanzungen kompensiert.

Insgesamt soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und begrünten Flächen entstehen, das dem besonderen und exemplarischen Charakter dieses Bereichs für die gelungene Synthese von Altstadt und angrenzender Wiesenlandschaft gerecht wird.

Zudem werden im B-Planverfahren die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope entlang des ehemaligen Stadtwalls planungsrechtlich gesichert. Hierfür formuliert der Grünordnungsplan die Entwicklungsziele. Diese Fläche soll dem Biotop- und Artenschutz vorbehalten bleiben. Neben der Bedeutung für die Stadtrandgestaltung können auf dieser Fläche innerhalb des Geltungsbereiches auch die Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe umgesetzt werden, die Bauvorhaben nach sich ziehen.

4.2 Grün- und Freiflächen

Freiflächen im Mischgebiet

Zur Entwicklung einer einheitlichen Gehölzstruktur in den bebauten Bereichen sollen in den rückwärtigen Grundstücksflächen gebietstypische Gehölze gepflanzt werden. Die Artenauswahl orientiert sich am Bestand. Diese Maßnahme dient der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen und der Erhöhung der ökologischen Qualität. Darüber hinaus wird hierdurch der Charakter des Ortsrandes betont.

Alle Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster) herzustellen und bei Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen mit Bäumen zu bepflanzen, um eine weitgehende Versickerung des Regenwassers und eine Gestaltung zu gewährleisten, die dem Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung entspricht.

Liegen die Sammelstellplatzanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft von Gemeinschaftsgrünflächen und Gärten, sollten sie zusätzlich durch Hecken (Höhe ca. 140 cm) von den dahinter liegenden Grünflächen abgeschirmt werden.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von niederungstypischen Gehölzbeständen

Die Gehölzbestände im Niederungsbereich sind zu erhalten. Der nach § 32 BbgNatSchG geschützte Bestand an Erlen-Weiden-Bruchwald steht auf einem Standort aus Moormergel. Diese Waldgesellschaft war früher in Brandenburgischen Niederungen weit verbreitet und ist an sehr nasse bis moorige Standorte gebunden. Sie kommt heute in Brandenburg überwiegend auf relativ kleinen Restflächen wie der hier beschriebenen vor. Die Erlen haben keine Stelzwurzeln ausgebildet, was darauf hindeutet, dass der Moormergel-Standort kaum degradiert und mineralisiert ist, also keine Sackung des stark humosen Bodens stattgefunden hat.

Anlage der Versickerungsmulde unter Erhaltung und Entwicklung von Grabengehölzen

Aus landschaftsgestalterischen Gründen und zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich ist der teilweise überschüttete Graben am ehemaligen Stadtwall als Versickerungsmulde naturnah wiederherzustellen.

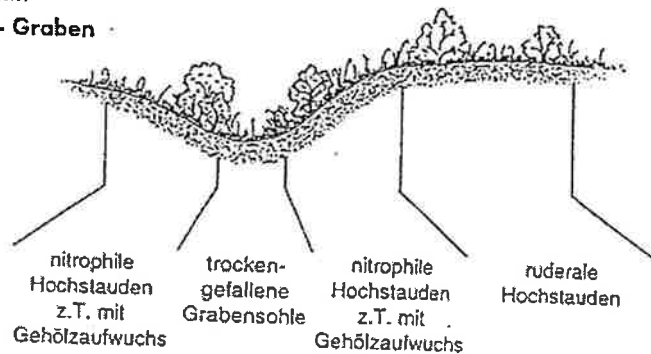
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark weist für die Fläche des Geltungsbereiches besondere Nutzungsanforderungen für den Grundwasserschutz aus. Aus diesem Grunde ist die weitestgehende Versickerung anfallender, weitgehend unbelasteter Niederschlagswässer (von Verkehrsflächen und Dachabflüssen) über die belebte Bodenzone im Gebiet vorzusehen.

Da es sich bei den Böden im Planungsgebiet überwiegend um Sandböden handelt, die nicht zu Stau- und Schichtenwasserbildung neigen, aber teilweise grundwassernah sein können, ist eine direkte Vorort-Versickerung bei ausreichendem Grundwasserabstand

möglich. Besondere Sicherheitskapazitäten müssen dabei nicht berücksichtigt werden, da die geplante Versickerungsmulde bei außergewöhnlich starken Niederschlagsereignissen als Retentionsraum dienen kann. Ziel der Gebietsentwässerung ist es, das anfallende Regenwasser weitestgehend im natürlichen Einzugsgebiet zu halten.

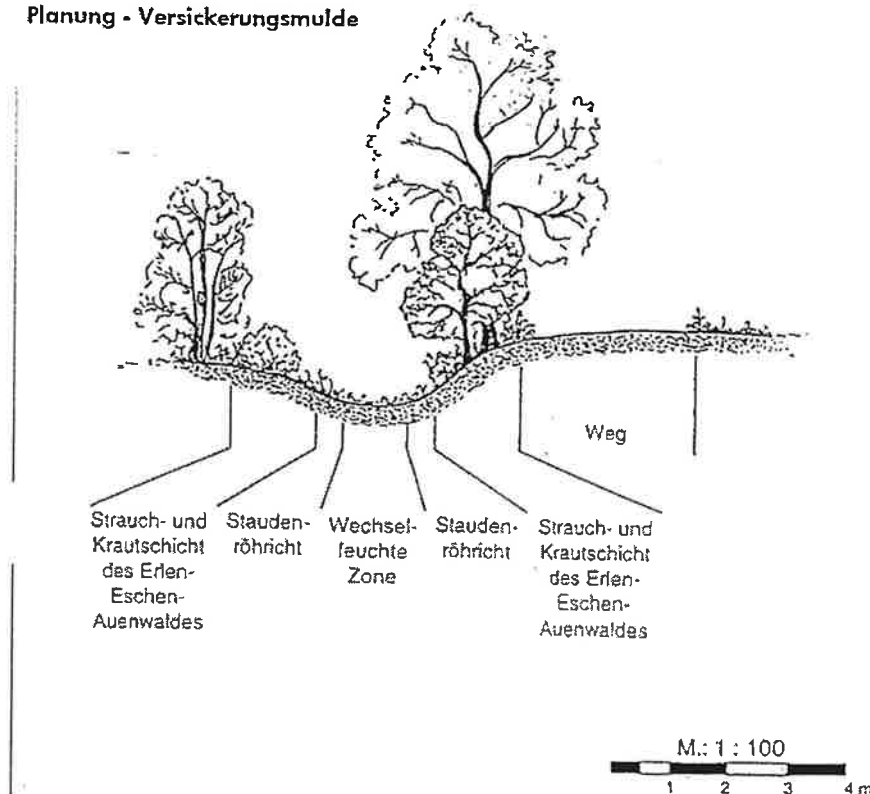
Profilschnitt

Bestand - Graben



Profilschnitt

Planung - Versickerungsmulde



Diese Zielsetzung entspricht der des Landschaftsplans der Stadt Teltow, der als Kompensationsmaßnahmen für die Baumaßnahmen im Gebiet u.a. die Renaturierung bzw. Wiederherstellung ursprünglicher Feuchtgebiete, Gräben und Pfuhe vorschlägt. Durch die durchgängige Umsetzung der Vorort-Versickerung und die Reaktivierung des Ent-

wässerungsgrabens als Versickerungsmulde kann die Umsetzung dieses Planungszieles gewährleistet werden.

Auf Sohlverbau ist bei der Anlage der Mulde zu verzichten. Die Böschungen sind standortgemäß zu bepflanzen. Von wiesenartiger oder krautiger Vegetation feuchter Standorte bis hin zu Ufergehölzpflanzungen ist ein vielfältiges Vegetationsmosaik zu entwickeln.

Es ist darauf zu achten, dass die Muldensohle nicht in das Grundwasser reicht, sodass die Mulde ihre Funktion als Versickerungsanlage erfüllen kann und nicht zu einer Entwässerung der Buschwiesen führt. Eine regelmäßige wasserwirtschaftliche Unterhaltung der abflusslosen Mulde ist nicht notwendig.

Fläche für zugeordnete Maßnahmen (Sammelausgleichsfläche A 1)

Diese Flächenausweisung dient der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Neubaumaßnahmen zu erwarten sind und auf den Eingriffsgrundstücken selbst nicht ausgeglichen werden können. Der Eingriff durch die künftige bauliche Verdichtung umfasst die Versiegelung von Gartenflächen sowie bereichsweise Baum- und Gehölzbestandsverluste. Die Eingriffskompensation sollte daher einen Ersatz dieser Vegetationsstrukturen durch Aufwertung von erhaltenen Biotoptypen vorsehen.

Die Maßnahmen sehen die Entwicklung von geschützten Biotopen nach § 32 BbgNat-SchG im Stadtrandbereich sowie die Schaffung bzw. Wiederherstellung von Feuchtbiotopen (hier im Zusammenhang mit der Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung) vor.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die Gehölze im Bereich des ehemaligen Stadtwalls sind zu erhalten und zu entwickeln. Das Laubgebüsch aus Schwarzem Holunder und Weißdorn ist am Rand der offenen Wiesenlandschaft des LSG ein wichtiger Rückzugsraum für Gebüschbrüter und markiert den historischen Verlauf des ehemaligen Stadtwalls an der Teltower Altstadt.

Fläche mit Bindung für Anpflanzung: Erhaltung und Entwicklung von Obstgärten

An den Bereich, der den Übergang von dicht bebauter Altstadtzone und anschließender Niederungszone markiert, werden aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung besondere Anforderungen an die Bepflanzung gestellt. Die Gärten sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Streuobstwiese entsteht und dass keine Baukörper von Nebenanlagen den Siedlungsrand dominieren. Dabei ist zur Bewahrung einzelner Blickbeziehungen eine lockere Bepflanzung ausreichend (1 Obstbaum pro 100 m² Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen). Bei den vorgegebenen Pflanzenarten handelt es sich um gebietstypische und standortgemäße Obstbaumarten.

Erhaltung von Bäumen

Sowohl in den Freiflächen des Mischgebietes als auch in den südlich angrenzenden Obstgärten befindet sich ein Bestand erhaltenswerter Bäume. Mehrere Exemplare der Gattungen Birke und Walnuss stehen in diesem Bereich. Einzelne Großbäume der Gattungen Weide, Ahorn und Eiche bestimmen die Silhouette des Ortsrandes. Diese Bäume sind als den Bereich prägende Großgehölze zu erhalten.

Freihaltung von Blickbeziehungen

Im Bereich des Grundstücks Potsdamer Straße 83 (Flur 1, Flurstück 37) besteht derzeit von den offenen Wiesenbereichen eine Blickbeziehung zu markanten Formen der Altstadt (Kirchturm). Diese Blickbeziehung ist bei der geplanten baulichen Verdichtung zu erhalten.

4.4 Eingriffsregelung

Das Bauvorhaben Potsdamer Straße 61 - 65 (Flurstücke 17/5 und 19/1) mit Verbrauchermarkt und dreigeschossigem Wohngebäude sowie einer Sammelstellplatzfläche im rückwärtigen Bereich ist realisiert.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft

Boden, Wasserhaushalt

Das anstehende Substrat im Eingriffsbereich besteht hauptsächlich aus Geschiebesand, so dass eine Beeinträchtigung bzw. Überbauung wertvoller Böden (z. B. Niedermoor oder Dünenande) nicht vorliegt. Unter der Voraussetzung, dass alle im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Baumaßnahmen umgesetzt werden, ergibt sich auf der Gesamtfläche (mit Ausnahme der realisierten Neubauten auf den Flurstücken 17/5 und 19/1) eine nur geringfügige Versiegelungszunahme. Auf das Gesamtgebiet bezogen ergibt sich eine geringe Eingriffsschwere.

Die Ermittlung der Versiegelungszunahme erfolgt auf Grundlage der im städtebaulichen Entwurf ausgewiesenen Baukörper sowie Stell-, Wege- und Bewegungsflächen. Eine Übersicht der Versiegelungszunahme gibt die folgende Zusammenstellung:

Tabelle 4: Zusammenfassende Versiegelungsbilanz (ohne Flurstücke 17/5 und 19/1)

	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Versiegelungszunahme (m ²)
überbaute Fläche	5.680	5.930	250
befestigte Fläche	3.239	4.231	993
Summe	8.919	10.161	1.243

Im B-Plangebiet werden künftig (mit Ausnahme der Flurstücke 17/5 und 19/1) von rd. 2,8 ha Gesamtfläche ca. 36 % versiegelt und überbaut. Das entspricht einer Versiegelungszunahme von 1.243 m² (= 4,4 %). Da die Baumaßnahmen Grundstücksweise durchgeführt werden, ist eine Bilanzierung auf der Basis der Flurstücke notwendig.

Die Ermittlung der Grundstücksweisen Versiegelungszunahme erfolgt nach den jeweiligen Grundstücksgrößen und den nach dem städtebaulichen Entwurf geplanten Baumaßnahmen. Im Endzustand nimmt die geplante Überbauung demnach eine Fläche von rund 0,6 ha (ca. 21 % der Gesamtfläche) ein.

Die geplanten Bauvorhaben stellen bei Grundstücksbezogener Bilanzierung auf 5 Grundstücken einen erheblichen Eingriff in das Bodengefüge, die Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt des Gebietes dar. Dies ergibt sich vor allem durch die weitere Überbauung und Versiegelung von Flächen. Dies betrifft die Grundstücke Potsdamer Straße 73, 75, 79, 81 und 83. Die derzeitige gärtnerische Nutzung stellt keine Belastung des Bodens dar. Die Versiegelung von Flächen stellt den stärksten möglichen Eingriff dar, weil diese Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen und keinen Bodenfunktionswert mehr haben.

Die Grundstücke Potsdamer Straße 65, 67, 69 und 71, 77 und 85 weisen nach dem Eingriff eine geringere Versiegelung auf, verfügen also nach dem städtebaulichen Entwurf über Entsiegelungspotenziale (rd. 300 m²). Auf den verbleibenden Grundstücken sind keine als Versiegelung zu bewertenden Baumaßnahmen vorgesehen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde (Hr. Burkhardt) ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das Vorhaben auszugehen, obwohl es in der TWSZ III liegt und ein gegenüber Schadstoffeintrag nur ungenügend geschützter Grundwasserleiter besteht. Das Gebiet befindet sich jedoch nicht im Anströmbereich des Wasserwerks Teltow.

Tabelle 5: Flächenbilanz

Hausnr.	Flurstück	Fläche			überbaute Fläche				Befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege)						Freifläche, unversiegelt			Freiflächenverlust	% Freiflächenverlust		
		Bestand	%	Planung	%	Bestand	%	Planung	%	Anteil gepflastert (70% vers.)	Summe 100% vers.	%	Anteil 50% vers.	Summe 100% vers.	%	Bestand	%			Planung	%
65		440	67	295	67	295	67	161	112	26	225	225	225	112	26	33	7	33	7	0	0
	Hollandweg	2200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2200	100	2200	100	0	0
	Sennelagergleich																				
	Groben	560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560	100	560	100	0	0
	Hollandwiesen	1200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	100	1200	100	0	0
67		2250	50	870	39	610	610	427	19	610	138	541	541	427	24	703	31	834	37	-136	-6
69/71		4130	17	725	18	570	0	570	14	633	263	502	502	12	2845	69	2904	70	-59	-1	
73		2880	9	476	17	370	370	259	9	635	453	409	409	14	2351	82	1996	69	355	12	
75		1835	210	310	17	108	0	108	6	300	100	250	250	14	1517	83	1275	70	242	13	
77		2475	610	25	535	22	290	0	290	12	370	150	295	12	1575	64	1645	67	-70	-3	
79		3880	725	19	850	22	560	300	470	12	950	338	781	20	2685	69	2249	58	436	11	
	Groben	68	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	100	68	100	0	0
81		1447	145	10	260	18	28	0	28	2	240	88	196	14	1275	88	991	69	284	20	
83		1795	360	20	380	21	145	0	145	8	403	100	353	20	1290	72	1063	59	228	13	
85		1729	765	44	765	44	655	0	655	38	655	75	618	36	309	18	347	20	-38	-2	
	38/1, 3+4																				
87		1007	465	46	465	46	175	0	175	17	175	0	175	17	367	36	367	36	0	0	
	Groben	390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390	100	390	100	0	0	
	Gesamtfläche	28286	5680	20	5930	21	3671	1440	3239	12	5196	1928	4231	15	19367	67	18125	64	1243	4	

Unterlegte Zeilen: Grundstücke mit Freiflächenverlusten

Klima, Lufthygiene

Die zusätzliche Bebauung, in dem durch starke Versiegelung geprägten Bereich, hat nur eine geringfügige Versiegelungszunahme zur Folge. Allerdings kann von einer Beeinträchtigung des Klimas infolge einer zusätzlichen Immissionsbelastung durch den Anliegerverkehr ausgegangen werden. Es ist daher eine **mittlere** Eingriffsschwere anzunehmen. Minderungen der Eingriffsfolgen sind durch die Grünflächengestaltung und die frühzeitige Berücksichtigung des Immissionsschutzes zu erreichen.

Die Bauvorhaben können lokalklimatische Veränderungen mit sich bringen. Es ist beim Neubau von Gebäuden generell damit zu rechnen, dass sich die Luft stärker erwärmt und die relative Luftfeuchte abnimmt. Diese Auswirkungen kommen durch die Verringerung des Anteils an offenen Böden und Vegetationsflächen zustande, da die Verdunstung hierdurch gemindert und die Luftfeuchtigkeit herabgesetzt wird. Durch die Ausrichtung der Baukörper wird jedoch eine Durchlüftung des Gebietes ermöglicht.

Biotoptypen / Fauna

Die faunistische Bedeutung ist als hoch einzuschätzen. Da sich die Eingriffe aber auf den nördlichen, größtenteils bereits bebauten Bereich beschränken und die Baumverluste (ein Walnusbaum und eine Birke) durch die Planung minimiert werden konnten, sind die Eingriffsfolgen für den Biotop- und Artenschutz als **gering** zu bezeichnen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplanten Bauvorhaben werden das vorhandene Landschaftsbild und den Charakter des Gebietes verändern. Da die Bebauung neu geordnet wird, ist im Wesentlichen von einer positiven Wirkung für das Landschaftsbild auszugehen. Insgesamt ist der Eingriff in das Landschaftsbild von **mittlerer** Stufe.

Dadurch, dass der südliche Rand des Planungsgebietes den Siedlungsrand darstellt, sind in diesem Bereich besondere gestalterische Anforderungen in Bezug auf die Stadtrandgestaltung zu stellen.

Minderung und Ausgleich von negativen Auswirkungen

Unbelastetes Wasser von Dach- und Verkehrsflächen sollen im natürlichen Einzugsgebiet gehalten und versickert werden. Wege und Stellplätze sollen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in den Grundwasserhaushalt des Gebietes vermindert und die Grundwasserneubildung erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe auf dem Grundstück Potsdamer Straße 75 (Flurstück 26 der Flur 1) können auf dem Grundstück selbst ausgegli-

chen werden. Die vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen umfassen den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der im Niederungsbereich vorhandenen Gehölze.

Die zu erwartenden Eingriffe auf den Grundstücken Potsdamer Straße 73, 79, 81 und 83 (Flurstücke 25, 28, 35, 36 und 37 der Flur 1) können nicht auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Den zu erwartenden Eingriffen auf diesen Grundstücken werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche A 1 (Flurstück 20 in der Flur 1; Eigentümerin ist die Stadt Teltow) zugeordnet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die mögliche Versiegelung des Flurstücks 25 (Potsdamer Straße 73) durch das Entfallen der öffentlichen Durchwegung um ca. 250 m² Wegefläche verringert.

Eine zusätzliche versiegelte Fläche auf dem Flurstück 19/1 (Potsdamer Straße 61/63) für die praktisch vorhandene Durchwegung entsteht demgegenüber nicht, da diese Flächen im Zuge der Anlage des Parkplatzes bereits versiegelt wurden und daher in die Bilanz nicht eingehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 20) soll die Durchwegung unversiegelt ausgebaut werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen das Entmüllen der im Niederungsbereich gelegenen Grundstücksflächen, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der dort vorhandenen niederungstypischen Gehölze sowie Ergänzungspflanzungen am ehemaligen Stadtwall. Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen können den Grundstückseignern nach § 135 b BauGB anteilig je m² zusätzlicher Versiegelung auferlegt werden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 1950) in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG wurde geprüft, ob im Rahmen der Plan-aufstellung eine allgemeine Vorprüfung bzgl. der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird.

Gem. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8, sind sonstige Städtebauprojekte im Sinne von Nr. 18.7 innerhalb des Siedlungsbereiches einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen, sofern die Prüfwerte (Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bis 100.000 qm) erreicht werden. Die relevante Grundfläche innerhalb des Plangebietes unterschreitet die Prüfschwelle deutlich.

6. Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan

Nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und zu verwirklichen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind bei raumbedeutsamen Vorhaben zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen (GOP) darzustellen und in den Bebauungsplan zu integrieren. Abweichungen von den Festsetzungsvorschlägen des GOP sind zu begründen (§ 3 BbgNatSchG).

Bis auf die unten genannten Ausnahmen wurden die im Grünordnungsplan empfohlenen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Verwendung der Pflanzen der Artenlisten wird nicht empfohlen, sondern im Bebauungsplan festgesetzt. Angesichts der großen Auswahl an Pflanzen, die die Artenlisten enthalten, ist dies zumutbar.

Folgende Festsetzungsempfehlungen wurden nicht oder wurden inhaltlich verändert in den Bebauungsplan übernommen:

Im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Verkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen..... Es wird empfohlen, bei Vorhandensein von historischem Wegebelag (Lesesteinpflaster) diesen zu erhalten und wiederzuverwenden.

geändert in: Im Mischgebiet ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.....

Begründung: Die textliche Festsetzung über den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau wurde auf Wege und Stellplätze begrenzt. Sonstige Verkehrsflächen, insbesondere die Zufahrten, können mit anderen Aufbauten versehen werden. Eine Maßnahmenbezogene Empfehlung ist innerhalb eines Bebauungsplans nicht umsetzbar. Hierzu bedürfte es einer örtlichen Satzung, die für den Geltungsbereich nicht vorliegt.

Durch die Mischgebietsausweisungen sind gewerbliche Nutzungen zulässig und im Sinne einer Mischnutzung erwünscht. Bei gewerblichen Nutzungen muss mit LKW-Verkehr gerechnet werden, der ggf. verfestigte Aufbauten der Verkehrsflächen benötigt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art und Befestigungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

geändert: Der erste Satz entfällt, da das gärtnerische Anlegen und Pflegen unbebauter Grundstücksteile bereits über die Brandenburgische Bauordnung abschließend geregelt ist. ergänzt: Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Bebauung der nördlich angrenzenden überbaubaren Bereiche.

Begründung: Die Flächen mit Bindungen mit Bepflanzungen werden im Norden durch die überbaubare Grundstücksflächen begrenzt. Zur Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen sind Terrassen in geringem Umfang zulässig.

Reduzierung der Sammelausgleichsfläche

Die Sammelausgleichsfläche wird auf das Flurstück 20 der Flur 1 begrenzt.

Begründung: Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde das ehemalige Flurstück 19 der Flur 1 in die Flurstücke 19/1 und 19/2 geteilt. Das Flurstück 19/1, dessen südlicher Teil im Grünordnungsplan als Sammelausgleichsfläche dargestellt wird, ist jetzt in privatem Eigentum. Die Sammelausgleichsfläche wird auf das Flurstück 20 reduziert, da dieses im Eigentum der Stadt ist. Die Ausgleichsmaßnahmen können auf dieser Fläche umgesetzt werden.

Der auf der südlichen Fläche des Flurstückes 19/1 befindliche Erlen-Weiden-Bestand auf Moormergel gilt als geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bestandes führen können, sind unzulässig.

Folgender Festsetzungsvorschlag wurde nicht übernommen:

Ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 m², die der offenen Landschaft zugewandt sind, sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stell- und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Begründung: Die offene Landschaft liegt im Süden des Geltungsbereiches. Südlich ausgerichtete Außenwandflächen werden in der Regel durch Fenster gegliedert. Darüber hinaus werden die südlichen Giebelwände der Gebäude auf den südlichen Baugebieten auch bei voller Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Maße weniger als 100 m² Gesamtfläche betragen.

7. Bodendenkmalpflege

Die Teltower Altstadt wird mit ihrem historischen Ortskern als flächiges Bodendenkmal geführt, da hier durch Siedlungstätigkeit seit der Bronzezeit - Abriss, Neubau, Umbau von Bauten und Anlagen aller Lebensbereiche einer frühzeitlichen, mittelalterlichen bis neuzeitlichen Siedelgemeinschaft - überall deren Spuren im Boden verblieben sind.

Bei Erdarbeiten ist hier regelmäßig mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente u.v.m. mehr) zu rechnen. Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz* bedürfen alle mit Erdeingriffen verbundenen Vorhaben im Bereich des historischen Ortskerns der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark.

Das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte (neu: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) hat in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange v. 16.3.1999 dazu folgendes mitgeteilt:

„Alle mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen werden voraussichtlich Veränderungen am Bodendenkmal „mittelalterlicher/historischer Ortskern Teltow“ hervorrufen. Diese Veränderungen und Maßnahmen am Bodendenkmal sind dokumentationspflichtig (§ 15.3 BbgDSchG). Dazu ist in der Regel eine archäologische Fachfirma/ein Archäologe zu beauftragen und dem Brandenburgischen Landesmuseum sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde namentlich zu benennen. Zum Vorgehen im Einzelnen legt die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres fest. Die Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12.2 BbgDSchG).

Wir weisen darauf hin, dass sich die Dokumentationskosten in der Regel minimieren lassen, sofern bei Abrissvorhaben der Abtrag nur bis zur Kellerdecke bzw. zur Geländeoberkante erfolgt und auf eine Tiefenentrümmerung des Geländes verzichtet wird. Vorhandene Wegführungen sollten im Sinne einer Eingriffsreduktion in das Bodendenkmal weitergenutzt werden. Bei einer Neubebauung sollte bodendenkmalschonend und dadurch kostengünstig geplant, d.h. auf Platte mit Streifenfundamenten gebaut und auf einen Bodenaustausch verzichtet werden.“

Nach einer ergänzenden Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 22.12.1999 befindet sich der gesamte Geltungsbereich des

* „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ v. 22. Juli 1991, vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch AA 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124 (140))

Bebauungsplans im Bereich des Bodendenkmals. Er wird in dieser Form als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies berücksichtigt die bisherigen Nutzungen sowie die Lage des Gebietes im Stadtgefüge. An der Potsdamer Straße und in den Hofbereichen haben sich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen herausgebildet. Diese Nutzungsmischung ist nicht erst in den letzten Jahren entstanden sondern historisch gewachsen. Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist der Erhalt der Nutzungsmischung.

Im Geltungsbereich sind „sonstige Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, die in Mischgebieten allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zulässig.

Der Grund für den Ausschluss bestimmter Nutzungen sind die Grundstückszuschnitte im Geltungsbereich. Die Grundstücke weisen in Ost-West-Richtung eine geringe Breite und in Nord-Süd-Richtung eine große Tiefe aus. Um eine Bebauung zu realisieren, müssen die Gebäude in vielen Fällen entweder an den Grundstücksgrenzen oder mit einem Abstand von nur 3,00 m zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob bestimmte gewerbliche Nutzungen die Wohnnutzungen, insbesondere in den hinteren Grundstücksanteilen, mehr als wesentlich stören. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich in der Regel um Betriebe, die entweder durch die Lärmemissionen bei der Produktion oder durch intensive Lagerhaltung auf Freiflächen bzw. durch den zu erwartenden Publikumsverkehr außerhalb der täglichen Arbeitszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung beitragen.

In Mischgebieten allgemein zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. Nr. 2 sind nur ausnahmsweise in den Gebäuden unmittelbar an der Potsdamer Straße zulässige. Einrichtungen dieser Art sind oftmals bis in die späten Nachtstunden geöffnet. Der hiermit verbundene motorisierte Individualverkehr führt zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung. Diese Störung ist insbesondere in den südlichen Bereichen zu vermeiden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird Grundstücksbezogen durch die überbaubare Fläche und die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie für Teilbereiche durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstzahl) bestimmt. Durch die überbaubare Fläche je Grundstück kann die maximal zulässige Grundflächenzahl errechnet werden.

Bebauung an der Potsdamer Straße

Die maximal zulässige Traufhöhe für die Gebäude bzw. die überbaubaren Flächen an der Potsdamer Straße werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für diese Straßenbebauung differenziert festgesetzt. Ziel ist der weitestgehende Erhalt der straßenseitigen Gebäudesubstanz und der kleinteiligen Bebauungsstruktur. Dies schließt in Einzelfällen eine Aufstockung von Gebäuden und die Errichtung von Neubauten anstelle von eingeschossigen Schlichtbauten ein.

Bebauung der Hofbereiche

Die Höhenausweisungen für die unmittelbar südlich angrenzenden Gebäude ordnen sich der straßenseitigen Bebauung unter. Die Traufhöhen nehmen die Höhen der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken oder die Höhen der Gebäude auf den Nachbargrundstücken auf.

Bebauung der südlichen Flächen

Die First- und Traufhöhen für die überbaubaren Grundstücksflächen der südlichen Baubereiche ohne Bestandsgebäude werden einheitlich festgesetzt. Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,50 m. Diese Ausweisungen berücksichtigen zwei Ziele:

- die Nutzung des Standortes durch eine zweigeschossige Neubebauung sowie
- die Reduzierung der Gebäudehöhen auf das für eine Zweigeschossigkeit notwendige Maß.

Eine maßvolle Nachverdichtung dieses Standortes ist aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge städtebaulich sinnvoll. Entsprechend der historischen Bebauung der Altstadt von Teltow sollen sich die Gebäude in den hinteren, ehemaligen Hofbereichen der straßenseitigen Bebauung unterordnen. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung der Gebäudehöhen eine maßvolle Bebauung als Abschluss der südlichen Altstadtbebauung zum Landschaftsraum entstehen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Bereichen des Plangebietes mit erhaltenswerter Gebäudesubstanz wird eine geschlossene bzw. eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei geschlossener Bauweise (**g**) sind die Gebäude an den beiden Grundstücksgrenzen zu errichten. Bei abweichender Bauweise (**a**) sind die Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Eine geschlossene bzw. abweichende Bauweise wird überwiegend für die überbaubaren Grundstücksflächen an der Potsdamer Straße und die unmittelbar südlich angrenzenden Bereiche festgesetzt. Die Straßenrandbebauung an der Potsdamer Straße ist im Bestand

überwiegend, aber nicht vollständig geschlossen. Sie wird durch nicht überbaute Bereiche, die als Hofzufahrten dienen, strukturiert. Diese historisch gewachsene Baustruktur soll erhalten werden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen in den südlichen Bereichen wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind im Rahmen der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) mit einem Abstand zu allen Grundstücksgrenzen zu errichten. Durch die offene Bauweise und die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Breite von 8 - 10 m kann eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Eine aufgelockerte Bebauung lässt Sichtbeziehungen zur Altstadt entstehen. Die südliche Randbebauung der Altstadt von Teltow wird, ohne Herausbildung einer „harten“ Bebauungskante zum Landschaftsraum, städtebaulich gefasst.

Die Firstrichtung der Gebäude an der Potsdamer Straße verläuft parallel zur Straße. Diese Traufständige Bauweise wird durch die Ausweisung von Firstrichtungen im Bebauungsplan übernommen. Neue Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Plangebietes werden mit einer einheitlichen Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen. Die Firstrichtung entspricht der Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen. In diesem Bereich sind die Gebäude mit einem 35° - 45° geneigten Satteldach zu errichten.

Die Ausweisung Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° - 45° entspricht der historischen Bebauung in der Altstadt. Mit der Ausweisung einer Dachneigung von 35° - 45° im südlichen Bereich soll die Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Darüber hinaus entstehen durch die Dachneigungen in Verbindung mit der maximal zulässigen Breite der Gebäude schlanke Baukörper in einer aufgelockerten Bebauung.

8.4 Öffentliche und private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden Grünflächen ausgewiesen. Es handelt sich um öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentliche Grünfläche umfasst einen Teil des Grabenflurstücks 21 und das Flurstück 20 (soweit es sich im Geltungsbereich befindet) in der Flur 1 sowie einen Teil des Flurstücks 67 in der Flur 16 (Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide). Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Unterstützung der Verbindung zwischen der Altstadt Teltow und den Buschwiesen und dem an den Geltungsbereich angrenzenden Hollandweg als Wanderweg.

Die Freiflächen zwischen den Grabenflurstücken, das weitere Flurstück 21 in der Flur 1 und ein 5 m breiter Streifen am südlichen Rand der Flurstücke 28, 35, 36, 37, 38/3, 38/4 und 39 in der Flur 1 und ein weiterer Teil des Flurstückes 67 der Flur 16 werden als private Grünfläche festgesetzt.

Die Ausweisung unterstreicht das städtebauliche Ziel, wonach zwischen der nördlich gelegenen Bebauung und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Parforceheide eine von Bebauung freizuhaltende Fläche als Übergangsbereich erhalten bleiben muss. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind darüber hinaus als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

8.5 Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete gewerbliche Entwicklung im mischgebietsverträglichen Rahmen zu begünstigen, sind Garagenbauten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Häufig sind im gewerblichen Bereich nicht nur Kunden- sondern auch Mitarbeiter- und Firmenfahrzeuge sicher abzustellen. Angesichts der stark am Bestand orientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bliebe für in diesen Bereichen ggf. betriebsnotwendige Garagen kein Spielraum. Außerdem wird so die Möglichkeit eröffnet, einzelne Bestandsgebäude als Garagen umzubauen und umzunutzen, statt sie zur Anlage von offenen Stellplätzen abreißen zu müssen.

In den südlichen Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen nur nördlich der überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die schmalen Grundstückszuschnitte im Geltungsbereich. Die Störwirkung auf die benachbarten Grundstücke soll minimiert werden. Zumal auch in diesen Baugebieten unterschiedliche Nutzungen zulässig sind. Darüber hinaus ist es ein städtebauliches und landschaftspflegerisches Ziel, die für die Nutzungen notwendigen versiegelten Flächen auf die nördliche Zone des Geltungsbereiches zu konzentrieren, damit die südlichen Bereiche eine weitestgehend versiegelungsfreie Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet bilden.

Im Baugebiet MI (1) wird eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die Anlage nimmt den Stellplatzbedarf des neu errichteten Geschäftsgebäudes an der Potsdamer Straße Nr. 61 und 63 (ca. 50 Stellplätze) auf. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze (ca. 50) durch die Stadt Teltow als Sammelstellplatzanlage für die Altstadt genutzt. Die Stellplatzanlage befindet sich auf zwei privaten Grundstücken. Die dauerhafte Nutzung durch die Öffentlichkeit ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Teltow gesichert.

8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Gebäude Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume $R_{w,res}$ (im Sinne der DIN 4109) ein bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen, und zwar:

- im Lärmpegelbereich V, der die Baugebiete MI (1), MI (2), MI (3), MI (4), MI (7), MI (9), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (19), MI (20), MI (21) und MI (22) beinhaltet, muss $R_{w,res}$ mindestens 45 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 40 dB(A) für Büroräume betragen,
- im Lärmpegelbereich IV, der die Baugebiete MI (5), MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18), MI (23) beinhaltet, muss $R_{w,res}$ mindestens 40 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 35 dB(A) für Büroräume betragen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben.

Der Geltungsbereich ist durch den Verkehrslärm der Potsdamer Straße beeinträchtigt. Da aus städtebaulichen Gründen an der Potsdamer Straße keine aktiven Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm, etwa durch eine Lärmschutzwand, getroffen werden können, werden Festsetzungen für die Außenbauteile der im Geltungsbereich vorhandenen und neu zu errichtenden Gebäude getroffen. Die Festsetzungen betreffen sämtliche Gebäude in den Mischgebieten. Sie werden in zwei Kategorien für die Lärmpegelbereiche IV und V gem. DIN 4109 unterschieden entsprechend ihrer jeweiligen Entfernung zur Hauptemissionsquelle Potsdamer Straße.

Ergänzend wird festgesetzt, dass durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile entstehen darf.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Mischgebiet ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ohne Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein Baum (Hochstamm, 18/20 cm Stammumfang, mit Ballen) zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach Festsetzung Nr. 15 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Diese Festsetzung dient der Entwicklung einer grünordnerisch gestalteten Siedlungskante. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sollen die die Stadtsilhouette prägenden Gehölze erhalten werden und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Neben Aspekten der Landschafts- und Ortsbildentwicklung dient die Festsetzung eines Gehölzanteils der Verbesserung des Kleinklimas in diesem durch Stäube und Abgase der Potsdamer Straße belasteten Bereich. Die Artenauswahl orientiert sich am Bestand.

Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und zu versiegelnden Flächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die Stellflächen sollen durchgehend mit Fugenpflasterung nur in Teilversiegelung (50 %) erstellt werden. Durch die Minimierung der voll versiegelten Flächen soll eine möglichst vollständige Versickerung des Regenwassers vor Ort sichergestellt werden. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z.B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden. Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Planungsgebiet durch die bauliche Nachverdichtungen zu erwarten sind.

- Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Befestigungen unzulässig. Zulässig innerhalb dieser Baugrundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m Terrassen an Gebäuden.*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² Baugrundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste B. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die auf der entsprechenden Baugrundstücksteilfläche vorhandenen Obstgehölze angerechnet werden.

Obstbäume bieten vielen, darunter auch gefährdeten Tieren Lebensraum. Die in der Umgebung von Ortschaften früher zahlreich vorhandenen Obstbäume sind entweder vermehrter Bebauung oder veränderter Gartennutzung zum Opfer gefallen, so dass nicht nur die von ihnen abhängigen Tiere gefährdet, sondern auch alte Obstbaumsorten vom Aussterben bedroht sind. In Teltow ist noch ein Grundbestand an Obstbäumen in einigen Gärten vorhanden, der auf die ehemalige weite Verbreitung gerade in Ortsrandlagen hinweist. Hier sind Obstbäume generell ein wesentliches Element der Siedlungsstrukturen.

Zur Wiederherstellung dieser Strukturen und der Erhöhung der ökologischen Qualität dient diese Festsetzung. Sie begründet sich aus dem Biotop- und Artenschutz. Die Anpflanzung eines Baumes je 100 m² Fläche mit Bindung für Bepflanzung entspricht der in der Regel ermittelten Baumdichte auf gebietstypischen Grundstücken.

Die Pflanzung von Hochstämmen ist notwendig, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten eines Obstbaumes vollständig und in angemessenem Zeitraum zur Geltung zu bringen. Die Festsetzung eines Gehölzanteils dient der Schaffung einer geschlossenen Vegetationsstruktur, die das prägende Element einer Grunddominierten Siedlungskante darstellt. Zur Aufrechterhaltung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft sollen die Gehölzflächen etwa ein Drittel der Gesamfläche nicht überschreiten. Notwendig ist diese Gestaltungsanforderung auch aus gesamtstädtischer Sicht, da diese Grundstücke den äußeren Siedlungsrand der Altstadt Teltow bilden.

Die Festsetzung wird somit auch aus Gründen der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes getroffen.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Obstbaumarten begründet sich aus der prägenden Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Anlage von Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung möglich, um die Wohnqualität durch eine Nutzung der unmittelbar angrenzenden Freiflächen zu erhöhen.

In der „Fläche für die Anlage einer Mulde“ ist eine beidseitig bepflanzte Mulde anzulegen. Es sind beidseitig je 20 m Grabenlänge 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträucher zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste C.

Diese Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Naturhaushaltsfunktionen. Durch die Möglichkeit der Vorort-Versickerung wird der natürliche Wasserkreislauf aufrechterhalten und die es besteht die Chance, die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Lage und Ausgestaltung der Mulde knüpft an den historischen, heute trocken gefallen und teilweise überschütteten Entwässerungsgraben südlich der Altstadt Teltow an. Dieser verlief im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches parallel zum ehemaligen Stadtwall. Die Regenerierung dieser Strukturen am südlichen Ortsrand der Altstadt Teltow ist Ziel dieser Planung. Die Festsetzung wird neben der Aufrechterhaltung und Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen aus Gründen der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes getroffen.

Beabsichtigt ist, Oberflächenwässer von Dächern und Wegeflächen nach Möglichkeit im Gebiet zu halten und zu versickern. Die Mulde soll beidseitig mit den typischen Gewässerbegleitenden Ufergehölzen nach Pflanzliste C bepflanzt werden.

Der Bereich der Sammelausgleichsfläche A 1 (Flurstück 20, Flur 1) ist je angefangene 10 m² 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträucher zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste D.

Diese Maßnahme dient zum Ausgleich der Eingriffe durch Neubaumaßnahmen, die nicht direkt auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden können. Sie dient der Erhaltung der Artenvielfalt im Geltungsbereich. Feldgehölzhecken bieten der Avifauna vielfältige Nahrungs- und Nistmöglichkeiten.

Die Lage des Feldgehölzsaumes orientiert sich am Bestand und an der historischen Lage des ehemaligen Stadtwalls, der durch die Erhaltung der gegenwärtig vorhandenen Vegetationsstrukturen sichtbar bleiben soll. Die Regenerierung der historischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen am südlichen Ortsrand der Altstadt Teltow ist Ziel dieser Planung. Die in der Festsetzung angegebene Dichte der Bepflanzung entspricht Dichte und Struktur eines Feldgehölzsaumes

Im Geltungsbereich sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Seitenlänge von weniger als 1,5 m sowie technischer Einrichtungen.

Die Dachbegrünungen dienen aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Planungsgebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat neben der Wasserspeicherung und -verdunstung und der damit einhergehenden Verbesserung des Kleinklimas vor allem für den Arten- und Biotopschutz eine große Bedeutung. Solche Flächen sind für die Insektenfauna besonders wertvoll.

Je vier Stellplätzen ist 1 Baum (Hochstamm) anzupflanzen. Es gilt Pflanzliste A.

Diese Bepflanzungsvorgabe dient der Siedlungsbildaufwertung, d.h. der Gliederung großer, zusammenhängend versiegelter Flächen. Darüber hinaus dienen Bäume dem Immissionsschutz (Staubbindung) und tragen zur gestalterischen Einbindung der Stellplätze in die privaten Grünflächen bei. Die Festsetzung des maximalen Abstandes von vier Stellplätzen soll gewährleisten, dass ein geschlossenes Kronendach entsteht. Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugedachten ökologischen und Ortsbildfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen können.

Den in den Mischgebieten MI (7), MI (8), MI (13), MI (14), MI (15), MI (16), MI (17) und MI (18) zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Maßnahmen innerhalb der Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Sammelausgleichsfläche) A 1 zugeordnet.

Diese Festsetzung dient der Regelung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft. Als Schlüssel für die Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen dient nach § 135b BauGB die zusätzliche Versiegelung (in m²) auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Die Einbeziehung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen; eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG ist nicht erforderlich.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie Aus- und Umbau von Dachgeschossen, die gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einer Baugenehmigung bedürfen, sind nur Dachgauben zulässig, die als Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 3,00 m ausgebildet werden. Die Summe der Frontbreiten der Gauben je Dach darf die Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt Teltow“. Für das Sanierungsgebiet wurde zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes“ eine Erhaltungssatzung beschlossen. Die historische Bausubstanz in der Altstadt Teltow weist überwiegend keine, oder nur kleine Dachgauben zur Belichtung und Belüftung der Dachböden auf. Zur besseren Ausnutzung der Gebäude ist der Ausbau von Dachräumen zu Wohn- oder Gewerberäumen sinnvoll. Die zur Belichtung und Belüftung notwendigen Dachgauben haben sich, entsprechend der historischen Bausubstanz in der Umgebung, den Gebäudewand- und Dachflächen unterzuordnen.

8.9 Nachrichtliche Übernahmen

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Erhaltungssatzung der Altstadt Teltow.

Werbesatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt den Anforderungen der „Werbesatzung Altstadtbereich“ vom 2.11.1995. Der Örtliche Geltungsbereich der Werbesatzung umfasst den Bereich, der von der Potsdamer Straße aus sichtbar ist. Für Werbeanlagen an und in der Umgebung von Denkmälern gilt ergänzend ein Genehmigungserfordernis nach Denkmalschutzgesetz.

Schutzgebiete

Das Flurstück 67 der Flur 16 und das Flurstück 29 der Flur 1 liegen im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Die Gebäude Potsdamer Straße 67 (Flurstück 23), Potsdamer Straße 69 (Flurstück 24) und Potsdamer Straße 75 (Flurstück 26) sind in der Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Einzeldenkmäler eingetragen. Bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark abzustimmen.

Der gesamte Geltungsbereich gehört zum flächenhaften Bodendenkmal Altstadt Teltow. Bauliche Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, sind mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum abzustimmen.

Anhang 1: Textliche Fesetzungen

B. 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich sind nur ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Das gilt nicht für die unmittelbar an die Potsdamer Straße angrenzenden Gebäude. Hier sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

3. In den Mischgebieten MI 2, MI 5, MI 7, MI 11 (teilweise), MI 13, MI 15, MI 17, MI 19, MI 20 und MI 23 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichende Bauweise. Die Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. In den Mischgebieten MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18) ist die Errichtung von Stellplätzen nur nördlich der überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe wird folgendermaßen festgesetzt:
 - 37.3 m ü. NHN für MI (10), MI (16)
 - 37.4 m ü. NHN für MI (8), MI (14)
 - 37.5 m ü. NHN für MI (12)
 - 37.6 m ü. NHN für MI (18)
 - 37.7 m ü. NHN für MI (6)
 - 37.9 m ü. NHN für MI (9), MI (19), MI (20)
 - 38.0 m ü. NHN für MI (2), MI (3), MI (7), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17),
MI (21), MI (22) und MI (23)
 - 38.1 m ü. NHN für MI (4), MI (5)
 - 38.3 m ü. NHN für MI (1)(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Gebäude Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume $R_{w,res}$ (im Sinne der DIN 4109) ein bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen, und zwar:
- im Lärmpegelbereich V, der die Baugebiete MI (1), MI (2), MI (3), MI (4), MI (7), MI (9), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (19), MI (20), MI (21) und MI (22) beinhaltet, muss $R_{w,res}$ mindestens 45 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 40 dB(A) für Büroräume betragen,
 - im Lärmpegelbereich IV, der die Baugebiete MI (5), MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18), MI (23) beinhaltet, muss $R_{w,res}$ mindestens 40 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 35 dB(A) für Büroräume betragen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Im Mischgebiet ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach Festsetzung Nr. 16 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und zu versiegelnder Flächen nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

9. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Befestigungen unzulässig. Zulässig innerhalb dieser Baugrundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von maximal 3 m Terrassen an Gebäuden. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² Baugrundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste B. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die auf der entsprechenden Baugrundstücksteilfläche vorhandenen Obstgehölze angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

10. In der „Fläche für die Anlage einer Mulde“ ist eine beidseitig bepflanzte Mulde anzulegen. Es sind beidseitig je 20 m Grabenlänge 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträucher zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste C.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Der Bereich der Sammelausgleichsfläche A 1 (Flurstück 20, Flur 1) ist je angefangene 10 m² mit 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste D.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12. Im Geltungsbereich sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Seitenlänge von weniger als 1,5 m sowie technischer Einrichtungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Je vier Stellplätzen ist 1 Baum (Hochstamm) anzupflanzen. Es gilt Pflanzliste A.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14. Den in den Mischgebieten MI (7), MI (8), MI (13), MI (14), MI (15), MI (16), MI (17) und MI (18) zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Maßnahmen innerhalb der Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Sammelausgleichsfläche) A 1 zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

B. 2 Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie Aus- und Umbauten von Dachgeschossen sind nur Dachgauben zulässig, die als Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 3,00 m ausgebildet werden. Die Summe der Frontbreiten der Gauben je Dach darf die Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

B. 3 Artenlisten**Pflanzliste A: Laubbäume**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Winter-Linde	Tilia cordata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzliste B: Obstbäume

Apfel (in Sorten)	Malus domestica
Aprikose	Prunus armeniaca
Echte Walnuss	Juglans regia
Süßkirsche (in Sorten)	Prunus spec.
Sauerkirsche (in Sorten)	Prunus cerasus
Pflaume (in Sorten)	Prunus domestica
Pfirsich	Prunus persica
Birne (in Sorten)	Pyrus communis

Pflanzliste C: Grabenbepflanzung / Bepflanzung der Niederung**Bäume**

Bruch-Weide	Salix fragilis
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rötel-Weide	Salix rubens
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba

Sträucher

Faulbaum	Frangula alnus
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarze Johannisbeere	
	Ribniss nigrum

Pflanzliste D: Sammelausgleichsfläche**Bäume**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Beere	Prunus avium
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hunds-Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Anhang 2: Zusammenfassung Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange, die durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans berührt werden, sind im Rahmen eines Grünordnungsplans ermittelt, bewertet und im Rahmen einer Eingriffsbilanz bilanziert worden. Die überwiegende Zahl der Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs konnten im Bebauungsplan zum größten Teil berücksichtigt werden. Zum Teil wurden Vorschläge des Grünordnungsplans nicht übernommen - ausführlich ist dies in Kap. 6 ab Seite 43 der Begründung dargestellt.

Die Belange des Schallschutzes von Wohn- und Arbeitsräumen wurden durch entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz erreicht.

2. Stellungnahmen von Behörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die überwiegende Zahl der von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken konnten im Zuge der Erarbeitung und Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt werden.

Der Landkreis Potsdam Mittelmark hatte angeregt, nicht auf die ursprünglich vorgesehene Durchwegung zwischen Potsdamer Straße und Landschaftsraum etwa im Mittelbereich des Bebauungsplans zu verzichten. Im Zuge der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung ist jedoch die Entscheidung zum Verzicht auf eine solche Durchwegung beibehalten worden. Es stehen ausreichend öffentliche und private Möglichkeiten zur Erreichung des Landschaftsraums von der Potsdamer Straße aus zur Verfügung, auch wenn im Einzelfall Umwege in Kauf zu nehmen sind.

Seitens des Brandenburgischen Straßenverkehrsamtes und der Gemeinde Stahnsdorf wurde die Erschließung über die Potsdamer Straße als kritisch eingeschätzt. Eine andere verkehrliche Lösung kommt jedoch nach Abwägung der relevanten Belange nicht in Betracht. Durch den Bau des Teltower Spangensystems und den Ausbau überregionaler Verbindungen wird eine nennenswerte Entlastung im lokalen und regionalen Verkehr erwartet.

3. Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im förmlichen Beteiligungsverfahren zum Bauungsplan gab es fast keine Anregungen von Bürgern. Das ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass es im Vorfeld der Aufstellung des Bauungsplans ausführliche Abstimmungen mit starker Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Nutzer gegeben hat.

Im Zuge der Auslegung wurden vor allem Fragen der Erschließung angesprochen, die aber im Bauungsplan bereits ausführlich erläutert und begründet worden waren.