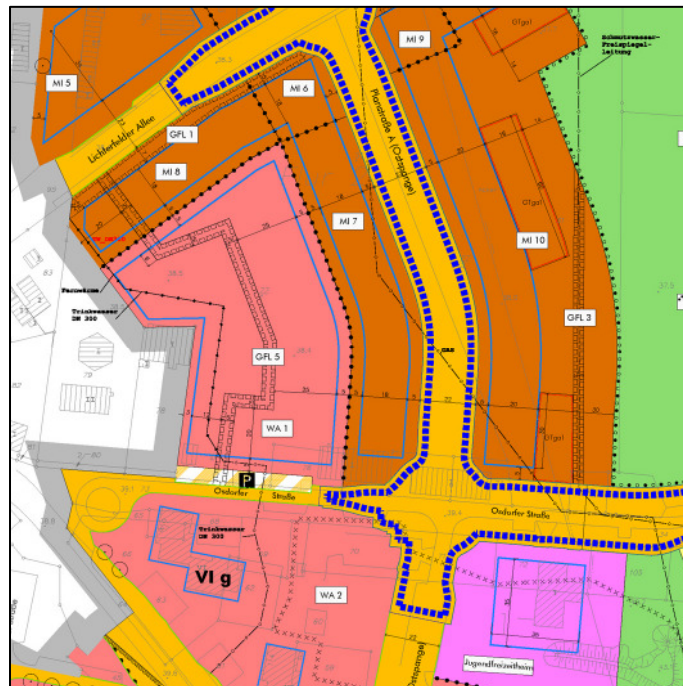


Stadt Teltow

Bebauungsplan Nr. 1A

„Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich“



Begründung
September 2004

complan_

Stadt Teltow

Bebauungsplan Nr. 1A

„Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich“

Auftraggeber: Stadt Teltow

Ansprechpartner: Bauamt, Herr Zedler
Iserstraße 4
14513 Teltow
Tel.: 03328/4781-464
Fax.: 03328/4781-364
e-mail: u.zedler@teltow.de

Auftragnehmer: complan
Gesellschaft für Kommunalberatung,
Planung und Standortentwicklung mbH
Jägerallee 21
14469 Potsdam
Tel. 0331/ 20 15 10
Fax 0331/ 20 15 111
e-mail: info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Herr Hasler

Stand: Sitzung, September 2004

Inhalt	Seite
1. Grundlagen _____	6
1.1 Lage des Gebietes und Geltungsbereich _____	6
1.2 Rechtsgrundlage _____	7
1.3 Übergeordnete Planungsziele _____	8
1.4 Vorhandene kommunale Planungen _____	11
2. Analyse _____	14
2.1 Städtebauliche Situation _____	14
2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild _____	25
3. Planerfordernis und Ziele der Planung _____	35
4. Verfahren _____	39
5. Planung _____	44
5.1 Städtebauliches Konzept _____	45
5.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes _____	46
5.3 Verkehrskonzept _____	50
6. Grünordnungsplan _____	61
6.1 Rechtliche Bestimmungen _____	61
6.2 Landschaftsplanerisches Konzept _____	61
6.3 Eingriff und Ausgleich _____	68
6.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan _____	80
6.5 Integration der Festsetzungen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan _____	81
7. Begründung der Festsetzungen _____	84
7.1 Art und Maß der Nutzung _____	84
7.2 Bauweise, Baugrenzen _____	87
7.3 Stellplätze und Garagen _____	88
7.4 Flächen für den Gemeinbedarf _____	88
7.5 Verkehrsflächen _____	89
7.6 Flächen für Versorgungsanlagen _____	90
7.7 Grünflächen _____	90
7.8 Flächen für Wald _____	90

- 7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz
vor Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes _____ 91

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft _____	91
7.11 Umwelt- und Immissionsschutz _____	91
7.12 Sonstige Planzeichen _____	92
7.13 Nachrichtliche Übernahmen _____	92
7.14 Kennzeichnungen _____	93
7.15 Pflanzlisten _____	93
7.16 Hinweise _____	93

1. Grundlagen

1.1 Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ der Stadt Teltow befindet sich östlich der Altstadt Teltow in Nachbarschaft des Verkehrsknotenpunktes Ruhlsdorfer Platz. Östlich schließen das Gelände des Evangelischen Diakonissenhauses, das in Entwicklung befindliche Wohngebiet am Heinersdorfer Weg, das Wohngebiet an der Erich-Steinfurt-Straße/Anton-Saefkow-Straße und der künftige SBahnhof Teltow-Stadt an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Albert-Wiebach-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25,1 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Teltow:

- Flur 1: 150, 151, 213-215 sowie Teile der Flurstücke 149, 152, 153 und 157;
- Flur 2: 41/5, 42/5, 45/1, 45/2, 46, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 48-53, 54/1, 54/2, 58/1, 58/2, 59-63, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67-72, 73/1, 73/2, 74-76, 77/2, 96-98, 99/1, 99/2, 100, 101, 102/3, 117-120, 165-169, 171, 173-176, 178, 184, 185, 187, 189, 190 sowie Teile der Flurstücke: 95, 126, 136, 183, 191, 192
- Flur 8: 1-14, 31-36, 37/1, 37/3, 60/1 sowie Teile der Flurstücke 15, 30, 54/1 60/6 und 127/1
- Flur 12: 102-107, 109-112, 114-120, 1098, 1418, 1420, 1421, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561 sowie Teile der Flurstücke 17, 135, 136, 1702 und 1709.

1.2 Rechtsgrundlage

Entsprechend § 233 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 1.1.1998 geltenden Rechtsvorschriften des BauGB abgeschlossen.

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 Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002 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. 1A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ 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. Der Grünordnungsplan für den Bebauungsplans 1A bezieht die Straßenverkehrsfläche der Ostspange und der Osdorfer Straße / des Heinersdorfer Wegs östlich der Ostspange nicht in die Betrachtung mit ein. Die Eingriffe in diesem Bereich wurden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für diese Straßen gesondert bilanziert.

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 oder in Folge der Abwägung der Belange nicht möglich war, ist dies in Kap. 6.5 dargestellt.

Die grünordnerischen Anforderungen für den Bereich des Planfeststellungsverfahrens werden im Planfeststellungsverfahren bewältigt und werden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die diesbezüglich erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind vollständig innerhalb des Planfeststellungsbereiches bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1A (Ersatzmaßnahmen auf Riesefeldern) nachgewiesen.

1.3 Übergeordnete Planungsziele

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);

Landesplanung und Raumordnung / LEPeV

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) definiert Teltow gemeinsam mit Stahnsdorf als Handlungsschwerpunkt im Siedlungssystem (gewerbliche Umstrukturierung) und als potentiellen Siedlungsbereich. Der Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010 soll 50%, gemessen an der Einwohnerzahl von 1990*, nicht überschreiten.

Zur angezeigten Planungsabsicht, im Plangebiet einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung der Umfahrung des Ruhlsdorfer Platzes sowie zur Schaffung von gemischten Bauflächen zu erstellen, bestätigte das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg als seinerzeit zuständige oberste Behörde mit Schreiben vom 25.10.1995 die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung unter folgenden Auflagen:

- Funktionale Abstimmung auf den Zentrumsbereich „Altstadt“ und den künftigen S-Bahnhof (Vermeidung einer Funktionsüberlagerung),
- Ausschluss jeglicher baulicher Nutzung im Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Kanalaue.

Die nunmehr zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die grundsätzliche Vereinbarkeit einer Bebauung in diesem Bereich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 3.12.1998 bestätigt.

Regionalplan Havelland-Fläming

Mit Beschluss vom 09.10.2002 hat das Oberverwaltungsgericht Frankfurt/Oder den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt.

Der Regionalplan vom 18.12.1997 ist damit nichtig und eine Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft als Träger öffentlicher Belange – soweit es nicht den in Aufstellung befindlichen Teilplan „Windenergienutzung“ vom 13.03.2003 berührt – ohne Grundlage.

* 1990: 15.720 Einwohner

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Teilplan „Windenergienutzung“ ohne Belang.

Kreisentwicklungskonzeption (KEK)

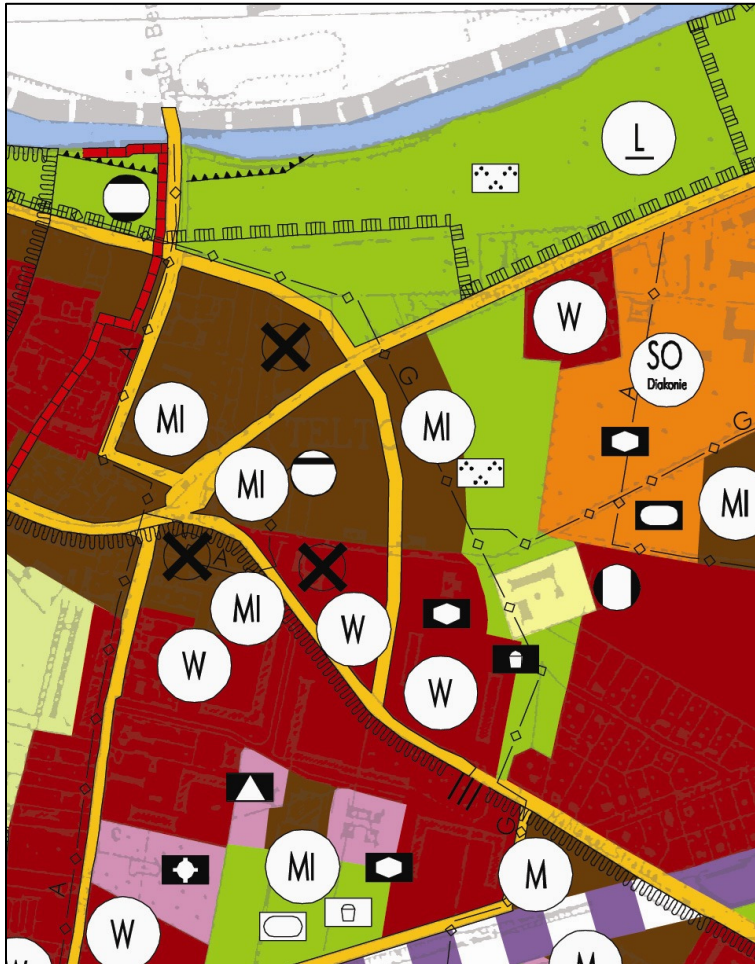
Neben den landes- und regionalplanerischen Zielbestimmungen wurden auch auf der Ebene des Kreises Potsdam-Mittelmark raumordnerische Zielvorstellungen entwickelt, die in der Kreisentwicklungskonzeption (KEK) vom 27.3.1997 (zuletzt geändert am 5.12.1997) zusammengefasst sind.

Die Inhalte des Regionalplans werden auch durch die KEK im Wesentlichen transportiert, wobei nur graduelle Unterschiede zwischen den Aussagen bestehen. Die Stadt Teltow befindet sich laut KEK weiterhin auf einer aufzubauenden Entwicklungsachse, die allerdings zuerst durch die Errichtung eines Schienengebundenen Nahverkehrsmittels in dieser Relation herzustellen ist. Die KEK weist die Stadt Teltow als kreislich bedeutsamen Schwerpunkt für Wohnen und Arbeitsstätten aus. Trotz dieser Entwicklungsziele ist jedoch zu beachten, dass eine Höherentwicklung der Stadt zum Mittelzentrum in Arbeitsteilung mit Stahnsdorf und Kleinmachnow von einer Weiterentwicklung der technischen und sozialen sowie des Verkehrs zu flankieren ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisverwaltung mit Schreiben vom 10.12.1998 darauf hingewiesen, dass die „sprunghaft fortschreitende Neuausweisung von Wohnbauflächen“ nicht nur den Richtwert überschreitet, sondern auch mit sich abzeichnenden Engpässen in der Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur einhergeht. Trotz dieser Bedenken kann die Kreisverwaltung die mit dem Bebauungsplan verfolgte planerische Grundidee grundsätzlich mittragen.

1.4 Vorhandene kommunale Planungen

Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem FNP Teltow
Stand Oktober 2003

(unmaßstäblich)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 15.10.2003 den Flächennutzungsplan Teltow beschlossen. Der Flächennutzungsplan enthält folgende Darstellungen für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1A:

- die Zehlendorfer Straße, die Ostspange, die Lichterfelder Allee und die Mahlower Straße als Hauptverkehrsstraßen;
- Mischgebiete westlich der Ostspange zwischen Zehlendorfer Straße und Osdorfer Straße;
- Mischgebiet östlich der Ostspange zwischen Lichterfelder Allee und Os-

dorfer Straße;

- Wohnbauflächen beiderseits der Ostspange südlich der Osdorfer Straße;
- Wohnbauflächen südlich der Mahlower Straße;
- Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) am Heinersdorfer Weg;
- Unterirdische Versorgungsleitungen;
- Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) in der Kanalaue und am östlichen Rand des Planungsgebietes bis zur Mahlower Straße;
- Kinderspielplatz in der Grünfläche südlich des Heizwerksstandortes;
- Nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung von Schutzgebieten / Landschaftsschutzgebiet: Bereich in der Kanalaue zwischen Teltowkanal und Lichterfelder Allee (LSG Parforceheide);
- Nachrichtliche Übernahme: Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow südlich der Mahlower Straße;
- Kennzeichnung: Flächen für bauliche Nutzungen, deren Böden tatsächlich oder mit hoher Wahrscheinlichkeit mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zwischen Osdorfer und Mahlower Straße sowie zwischen Lichterfelder Allee und Zehlendorfer Straße (ohne Flächendarstellung).

Bebauungspläne

Westlich, östlich und südlich grenzen an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ folgende Bebauungsplangebiete:

- B-Plan Nr. 1 B „Ruhlsdorfer Platz“ (in Aufstellung)
Ziel der Planung ist die Neuordnung der Verkehrssituation und die Entwicklung des Ruhlsdorfer Platzes als attraktiver Stadtplatz mit Aufenthaltsqualitäten, der die Zentrumsfunktionen der Altstadt ergänzt. Der Platz wird durch drei- bis sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser eingefasst.
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. IV „Wohnanlage Lichterfelder Allee 31“
(Satzungsbeschluss)
Ziel der Planung ist die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 24 WE mit ausgebautem Dach. Das Vorhaben ist mittlerweile realisiert.
- B-Plan Nr. 11b „Diako Stammgelände“ (in Aufstellung)

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Geländes des Evangelischen Diakonissenhauses durch die Errichtung weiterer Baulichkeiten für Behindertenbetreuung, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Hallenbad), Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die Nahversorgung sowie von ca. 100 Wohnungen für Mitarbeiter. Die Osdorfer Straße bleibt als durchgängig passierbare, öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung erhalten. Teile des Vorhabens sind bereits realisiert.

- B-Plan Nr. 12 „Heinersdorfer Weg / GSW“ (Satzungsbeschluss)
Die Planung ermöglicht die Errichtung von ca. 350 WE vorwiegend als Reihen- und Doppelhäuser. Teile des Vorhabens sind bereits realisiert.
- B-Plan Nr. 32 „S-Bahnhof Teltow-Stadt“ (mittelbar angrenzend) (in Aufstellung)
Mit dem B-Plan soll der künftige S-Bahnhof sowie seine bauliche Fassung planerisch vorbereitet werden.
- B-Plan Nr. 28 „Südspange“ (in Aufstellung)
Der Bebauungsplan enthält unter anderem die (inzwischen realisierte) „Südspange“ (Gonfrevillestraße). Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen werden gesichert und ergänzt (Schule, Kita, Sportanlage, etc.). Die gebietsinterne Verkehrserschließung, v.a. der ruhende Verkehr, wird einschließlich einer flächenhaften Verkehrsberuhigung neu geordnet. Weiterhin ist eine bauliche Verdichtung vorgesehen.

2. Analyse

2.1 Städtebauliche Situation

Vorhandene Nutzung

Nach den bestehenden Nutzungen gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: die ausgedehnten Grünräume (Kanalaue, Ruderalfläche / Niederung südlich der Lichterfelder Allee) und der Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz beidseitig der Mahlower Straße.

An der Zehlendorfer Straße, der nord-westlichen Grenze des Plangebietes, befindet sich ein Postgebäude mit mehreren Nebengebäuden. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach und erhöhtem Sockel. Eine mittig angeordnete Treppe führt in die ehemaligen Schalterräume. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Gebäude der Telekom, ein Neubau mit Klinkerfassade und Satteldach. Eine Teilfläche in der Kanalaue von ca. 4.500 m² wird z.Z. von einem Recycling-Hof genutzt (Flurstück 99/2 der Flur 2). Die Anlage besteht aus einigen Schuppen und Lagerhallen sowie Containern. Die übrige Fläche wird zur Lagerung der Sekundärrohstoffe genutzt.

Der Bereich zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße / Heinersdorfer Weg stellt sich z.Z. als ausgedehnte Brachfläche dar, die in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde. Bauliche Nutzungen in diesem Bereich beschränken sich auf eine alte Scheune an der nördlichen Straßenseite der Osdorfer Straße und auf ein eingeschossiges Lagerhaus, letzteres genutzt durch ein Bestattungsunternehmen. Die Scheune steht seit längerer Zeit leer und befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Gleichwohl kommt der alten Scheune aus stadthistorischer Sicht besondere Bedeutung zu: Sie ist das letzte Exemplar des Teltower Scheunenviertels, das sich bis Mitte dieses Jahrhunderts im Bereich zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße befand. Im 18. Jahrhundert wurden nach mehreren verheerenden Stadtbränden sämtliche Scheunen aus der Stadt heraus verlagert und hauptsächlich entlang der Osdorfer Straße errichtet.

Südlich der Osdorfer Straße schließt sich der Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz an, bestehend aus Wohngebäuden in industrieller Bauweise. Nördlich der Mahlo-

wer Straße befinden sich vier sechsgeschossige Gebäudekörper, von denen jeweils zwei rechtwinklig zueinander angeordnet sind (Mahlower Str. 110/112 und 114/116), sowie zwei fünfgeschossige, freistehende Zeilen (Mahlower Str. 118 und 120 A-D). Prägend sind die großflächigen, offenen Stellplatzanlagen, die von der Osdorfer Straße und einer Verbindungsstraße zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße erschlossen werden.

Von der Verbindungsstraße zweigt auch die Erschließungsstraße zur Mahlower Str. 120 A-D ab, die mit Parktaschen und einem großzügig dimensionierten Wendehammer ausgestattet ist.

Südlich der Mahlower Straße gibt es eine sechsgeschossige Zeile an der Ida-Kellotat-Straße sowie U-förmig und L-förmig angeordnete Hausgruppen entlang der Ernst-Waldheim-Straße und der Albert-Wiebach-Straße. Die Gebäude Ida-Kellotat-Str. 3, Ernst-Waldheim-Str. 1/3/5 und Albert-Wiebach-Str. 1 bilden einen gemeinsamen Wohnhof. Mit Ausnahme der Ida-Kellotat-Str. 3, die über einen Wohnweg westlich des Gebäudes erschlossen wird, liegen die Haupteingänge der Gebäude an den öffentlichen Straßenflächen. Die Wohngebäude Ernst-Waldheim-Str. 2/4 sowie Albert-Wiebach-Str. 3/5/7/9 umschließen L-förmig ebenfalls einen Wohnhof mit Spielplatz, der durch Erdaufschüttungen vor dem Verkehrslärm der Mahlower Straße abgeschirmt wird.

Das vorherrschende funktionale und städtebaulich-ästhetische Problem im gesamten Wohnkomplex ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Verbindung mit der z.T. unbefriedigenden Gestaltung der Wohnungsbezogenen Freiflächen. Der ruhende Verkehr beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Wohnkomplexes erheblich. Darüber hinaus wird die Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen und die Bewegungsfreiheit der Anwohner massiv eingeschränkt.

Im Wohnkomplex gibt es eine große Zahl familiengerechter Mehrraumwohnungen (knapp 44%), die von Haushalten mit mehr als 3 und z.T. mehr als 4 Personen bewohnt werden.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude Mahlower Str. 118, in dem sich seniorenge-rechte Wohnungen sowie die Verwaltung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Teltow (WGT) befinden, und die Mahlower Str. 120, das so genannte Mühlengrundstück, mit einer Wohnung. Insgesamt leben im Plangebiet ca. 1.400 Personen in 550 Wohnungen.

Im Wohnkomplex, südlich der Osdorfer Straße, befindet sich ein Jugendzentrum (JugendTreffTeltow JTT), ein eingeschossiger, T-förmiger Flachbau. Neben dem

ca. 2 km entfernten „Schifferkinderheim“ an der Oderstraße ist das JTT das einzige Jugendzentrum der Stadt, das entsprechend stark frequentiert wird.

Zwischen Heinersdorfer Weg und dem Wohngebäude Mahlower Str. 120 A-D befindet sich ein Heizwerk zur Fernwärmeversorgung v.a. der Wohnkomplexe, das aus dem eigentlichen Heizwerk und einem Verwaltungsgebäude besteht. Die südlich anschließenden Freiflächen an der östlichen Grenze des Plangebietes werden z.T. als Kleingärten genutzt.

Angrenzende Flächen

Im Westen grenzen der Ruhlsdorfer Platz und die Altstadt Teltow an das Plangebiet. Aus städtebaulicher Sicht präsentiert sich der Ruhlsdorfer Platz derzeit ohne klar definiertes Erscheinungsbild. Eingeschossige Altbauten der märkischen Ackerbürgerstadt, mehrgeschossige Wohnhäuser des frühen 20. Jahrhunderts, eine jüngst sanierte Neubauzeile in industrieller Bauweise, Baulücken und ausgedehnte unbebaute Flächen - eine Grünfläche und der geräumte Standort einer Tankstelle mit einem Imbiss - prägen die nähere Umgebung des Platzes.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Teltowkanal.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Lichterfelder Allee ein Grundstück mit einem größeren Wohngebäude an sowie eine Freifläche, die zum Gelände des Evangelischen Diakonissenhauses gehört. Zurzeit wird die Freifläche v.a. als Anbaufläche für die Gärtnerei des Diakonissenhauses genutzt.

Als historische Wegeverbindungen führen von Nord-Osten die Osdorfer Straße und von Osten der Heinersdorfer Weg in das Plangebiet. Die Osdorfer Straße ist in diesem Bereich lediglich als unbefestigter Feldweg ausgebildet, während der Heinersdorfer Weg als Hupterschließung eines neuen Wohngebietes bis zur Höhe Heizwerk bereits ausgebaut wurde.

Zwischen Heinersdorfer Weg und Mahlower Straße schließt sich an der östlichen Grenze des Plangebietes ein Einfamilienhausgebiet aus den 1930er Jahren an. Dieses wird von der S-Bahnfreihaltetrasse begrenzt, die von Nord-Osten kommend die Mahlower Straße unweit der östlichen Geltungsbereichsgrenze kreuzt. Hier soll bis Ende 2004 der S-Bahnhof Teltow-Stadt entstehen.

Im Süden grenzen die „Ausläufer“ des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz an das Plangebiet, d.h. ein U-förmiges, viergeschossiges Wohngebäude nahe der S-Bahnfreihaltetrasse und die im gleichen Zuge wie der Wohnkomplex entstan-

denen Versorgungseinrichtungen mit Freianlagen bzw. Erweiterungsflächen (Sporthalle, Kita, Supermarkt).

Grundstücksstruktur

Die Liegenschaftssituation im Plangebiet spiegelt - soweit mittlerweile keine Neuordnung erfolgte - zum Teil noch die früheren Nutzungen in diesem Areal wieder. So finden sich an der Zehlendorfer Straße und im Bereich der Ida-Kellotat-Straße (bzw. Ruhlsdorfer Straße) vergleichsweise kleinteilige Parzellenstrukturen. Diese Grundstücke sind Teil des historischen Siedlungsgebietes und wurden bzw. werden baulich genutzt.

In zunehmender Entfernung vom Siedlungsgebiet werden die Grundstücke größer. Dies betrifft besonders die Bereiche zwischen Lichterfelder Allee und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Flurstücke südlich der Mahlower Straße reichen z.B. bis weit über das Plangebiet hinaus in die Acker- und Wiesenflächen südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse (Achtruten). Im Bereich zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße lässt sich anhand der Flurstücke die frühere Nutzung als Scheunenviertel ablesen. Aufgereiht entlang der genannten Straßen, aber auch auf der Fläche dazwischen, verteilen sich eine Vielzahl kleiner Grundstücke, auf denen sich früher die Scheunen befanden.

Die Wohngebäude in industrieller Bauweise des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz sind in den 1980er Jahren ungeachtet der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet worden. Die Zuordnung von Grundstücken zu den einzelnen Gebäuden auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist im Gange, jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen.

Verkehr

Durch das Plangebiet führen zwei Landesstraßen:

- Mahlower Straße (L 76), die westlich des Ruhlsdorfer Platzes in die Potsdamer Straße übergeht,
- die Lichterfelder Allee (L 761), die vom Ruhlsdorfer Platz durch den Teltower Ortsteil Seehof nach Berlin-Steglitz / Lichterfelde führt.

Ferner führt eine weitere Landesstraße, die Ruhlsdorfer Straße, von Süden zum Ruhlsdorfer Platz (L 794). Sie ist Zubringer zur südlich Teltows verlaufenden L 40 und nach Ludwigsfelde. Die Landesstraßen sind im Plangebiet 2-spurig ausgebaut.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow* wird die L 76 als „überregionale / regionale Straßenverbindung“ klassifiziert. Die L 761 wird als zwischengemeindliche Straßenverbindung klassifiziert. Die restlichen Straßen stellen Flächenerschließende und untergeordnete Straßenverbindungen dar. Von überörtlicher Bedeutung ist weiterhin die Zehlendorfer Straße (Gemeindestraße), die über die Knesebeckbrücke an den Teltower Damm und die Goerzallee in Berlin anschließt. Die Knesebeckbrücke ist für den LKW-Verkehr gesperrt.

Als Erschließungsstraßen für die Wohnhäuser fungieren die Osdorfer Straße, die als Sackgasse mit einem Wendekreis vor dem Ruhlsdorfer Platz endet, und eine Verbindungsstraße zwischen der Osdorfer Straße und der Mahlower Straße. Der Wohnkomplex südlich der Mahlower Straße wird von der Ruhlsdorfer Straße aus über die Albert-Wiebach-Straße erschlossen, von der die Ernst-Waldheim-Straße und die Ida-Kellotat-Straße abzweigen. In ihrem östlichen Abschnitt ist die Albert-Wiebach-Straße auch an die Mahlower Straße angebunden.

Bei den Erschließungsstraßen handelt es sich um asphaltierte, ca. 4,50 m breite Fahrbahnen, die nur im Bereich südlich der Mahlower Straße mit Gehwegen ausgestattet sind. Eine Ausnahme bildet der Heinersdorfer Weg, die Haupterschließung für das östlich angrenzende Wohngebiet, der mit beidseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Teltow weitgehend über Buslinien der Havelbusverkehrsgesellschaft (HVG) und der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) betrieben. Diese verkehren zwischen dem Stadtgebiet von Teltow und Potsdam, Berlin und Schönefeld. Hinzugekommen ist der sog. „Citybus“ Teltow, der ebenfalls von der HVG betrieben wird und in einem Rundkurs die wichtigsten Publikumpunkte in Teltow und Ruhlsdorf erschließt.

Das Gebiet ist mit Busverbindungen gut versorgt. Als S-Bahnhöfe stehen bis zur Einrichtung des S-Bahn-Verkehrs nach Teltow (S-Bahnhof Teltow-Stadt) der Bahnhof Zehlendorf (erreichbar über Busverbindungen mit Umsteigen) und der

* Verkehrsentwicklungsplan Teltow, Entwurf 02/2001, Planungsgruppe 4 / GRI

Bahnhof Lichterfelde-Ost (erreichbar mit Busverbindungen ohne Umsteigen) zur Verfügung. Beide S-Bahnhöfe befinden sich 4 bis 4,5 km nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

Wesentlich attraktiver wird der künftige S-Bahnhof Teltow-Stadt sein, der ca. 300 m östlich des Plangebietes an der Mahlower Straße entstehen und Teltow mit Berlin verbinden wird. Von diesem S-Bahnhof aus wird Teltow künftig in der Weiterführung der S-Bahnlinie 25 direkt an das Berliner Stadtzentrum angebunden sein.

Fußgänger und Radfahrer

Die Lichterfelder Allee und die Mahlower Straße verfügen über von der Fahrbahn getrennte Rad- und Gehwege. Darüber hinaus besteht mit der Osdorfer Straße, die vom Ortsteil Seehof südlich am Diakoniegelände vorbei zum Ruhlsdorfer Platz führt, eine wichtige unabhängige Rad- und Fußgängerverbindung zwischen dem Teltower Stadtzentrum und den am östlichen Stadtrand gelegenen Wohngebieten.

Mit dem ehemaligen Grenzpatrouillenweg in der Kanalaue besteht eine wichtige überörtliche Radwegeverbindung zwischen Berlin-Lichterfelde über Kleinmachnow nach Potsdam, die weiter qualifiziert werden soll.

Versorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt Teltow, zum Wohnkomplex am Ruhlsdorfer Platz und zu den ausgedehnten Einfamilienhausgebieten an der Lichterfelder Allee und der Mahlower Straße. Diese Ortsteile sind mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf sowie mit Kindergärten, Schulen, Sportanlagen etc. ausgestattet.

So befindet sich der nächste Kindergarten im Wohnkomplex an der südlichen Grenze des Plangebietes an der Albert-Wiebach-Straße. Die Grundschule (Grundschule 1 Egerstraße), zu deren Einzugsgebiet das Plangebiet gehört, befindet sich westlich in etwa 800m Entfernung.

Die medizinische Versorgung erfolgt in Teltow vor allem durch das Ärztehaus an der Potsdamer Straße, das sich in etwa 2,1 km Entfernung vom Planungsgebiet befindet und in dem etwa 20 Fachärzte mit ihren Praxen, medizin-technische

Labors und Physiotherapeuten angesiedelt sind. Diese medizinische Einrichtung ist mit Bussen über die Potsdamer Straße zu erreichen.

Für sportliche Nutzungen bieten sich die Sportplätze an der Grundschule in der John-Schehr-Straße in etwa 1,1 km Entfernung sowie der Jahnsporplatz westlich der Altstadt in ca. 1,0 km Entfernung an.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Ruhlsdorfer Straße ein Lebensmittel-Supermarkt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich darüber hinaus in der Altstadt Teltow (Potsdamer Straße) in ca. 600 m bis 800 m Entfernung sowie im Gewerbegebiet an der Potsdamer Straße / Oderstraße in ca. 1,7 km bis 2,3 km Entfernung.

Technische Infrastruktur

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Leitungen in der Zehlendorfer Straße (DN 500), Mahlower Straße (DN 250), Osdorfer Straße und Lichterfelder Allee (DN 200). Sämtliche Abwässer fließen zum Pumpwerk westlich des Plangebietes zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße, von wo aus die Abwässer über eine Druckleitung in der Ruhlsdorfer Straße zur Kläranlage Stahnsdorf befördert werden. Die Abwasserentsorgung des künftigen Wohngebietes südlich des Heinersdorfer Steigwegs erfolgt über eine Sammelleitung im Heinersdorfer Weg / Osdorfer Straße zum gleichen Pumpwerk. Ferner führt die Abwasserleitung vom Wohngebiet Erich-Steinfurth-Straße (östlich des Plangebietes) zwischen JTT und Heizwerk ebenfalls zur Sammelleitung in der Osdorfer Straße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein Leitungsnetz in den o.g. Straßen. Die Hauptleitungen liegen in der Lichterfelder Allee (300), in der Mahlower Straße (250) und in der Zehlendorfer Straße (300). Eine weitere Hauptleitung führt aus südlicher Richtung zwischen Schule und Sporthalle an der Albert-Wiebach-Straße durch die Ernst-Waldheim-Straße im Bogen zwischen den Wohngebäuden Mahlower Str. 110/112 und 114/116 entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Lichterfelder Allee (400 St).

Die Trinkwasserversorgung ist nach Auskunft der Versorgungsträger gewährleistet, das Versorgungsnetz in gutem Zustand. Der südlich der Mahlower Straße gelegene Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

Regenwasser wird in einem eigenen Leitungssystem in den bereits genannten Straßen und im Bereich des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz gesammelt und über die Berliner Straße/Zehlendorfer Straße in den Teltowkanal geleitet (Wohnkomplex und Osdorfer Straße 200erRohre, Mahlower Straße 250er Rohre, Lichterfelder Allee 300er Rohre, Zehlendorfer Straße 550/350er und 600er Rohre).

Leitungen für die Stromversorgung liegen in der Lichterfelder Allee (10 kv, 1 kv), in der Osdorfer Straße (10 kv) und in der Mahlower Straße (10 kv).

Vom Heizwerk führen Fernwärmeleitungen über die Osdorfer Straße zum Ruhlsdorfer Platz. Von dieser Leitung zweigen jeweils eigene Versorgungsleitungen zu den Wohngebäuden südlich der Osdorfer Straße (Mahlower Str. 110/112, 114/16, 118/JTT, 120 A-D). Auf der Höhe der Mahlower Str. 110/112 zweigt eine oberirdische Leitung entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Lichterfelder Allee ab (Versorgung der Zeile Berliner Str. 1/3, B-Plan Nr. 1 B).

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Ortsversorgungsleitungen liegen in der Lichterfelder Allee (150 PE) und in der Mahlower Straße (300 St). Aus nordöstlicher Richtung, im Abschnitt der Osdorfer Straße südlich des Diakoniegeländes führt eine Hauptdruckleitung zur alten Scheune. Von hier aus verzweigt sie sich nach Süden zur Mahlower Straße und nach Norden zur Lichterfelder Allee und Zehlendorfer Straße (200 St, Abschnitt zwischen Telekom-Gebäude und Zehlendorfer Str.: 150 ST). Die Leitung folgt etwa dem Verlauf der geplanten Ostumfahrung.

Laut Aussagen der Deutschen Telekom AG verfügt das Planungsgebiet über unterirdisch im Gehwegbereich verlegte Anschlusskabel einschließlich ISDN-Kabel mit ausreichenden Kapazitäten für weitere Abnehmer.

Ein Grundproblem bei verschiedenen Leitungsarten ist, dass keine genauen Unterlagen über den Verlauf insbesondere älterer Leitungsstränge vorliegen. Dies muss bei Eingriffen in den Boden grundsätzlich beachtet werden.

Emissionen und Immissionen

Insbesondere durch Lärm- und Abgasbelastungen aufgrund des Verkehrsaufkommens ist das Plangebiet belastet. Emissionsquellen sind die Hauptverkehrsstraßen Mahlower Straße und Lichterfelder Allee. Die Luftschadstoffbelastung liegt jedoch im Bestand unterhalb relevanter Grenzwerte.

Potentielle Lärmemittenten sind ebenfalls im Gebiet und am Rande des Geltungsbereiches befindliche gewerbliche Betriebe. Dabei handelt es sich um

einen Recycling-Hof und eine Autowerkstatt/Gebrauchtwagenverkauf nördlich der Lichterfelder Allee im westlichen Abschnitt und einen weiteren Kfz-Betrieb nördlich der Osdorfer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches). Für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kfz-Betrieb sieht der Bebauungsplan 1B „Ruhlsdorfer Platz“ eine neue, Mischgebietskonforme Nutzung mit Straßenrandbebauung vor.

Für das Heizwerk südlich der Osdorfer Straße im Osten des Geltungsbereiches wurde lt. Auskunft des Amtes für Immissionsschutz bezüglich der Beeinträchtigung der Wohnruhe der umgebenden Wohnnutzung ein Gutachten erstellt, welches keine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte ergab.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

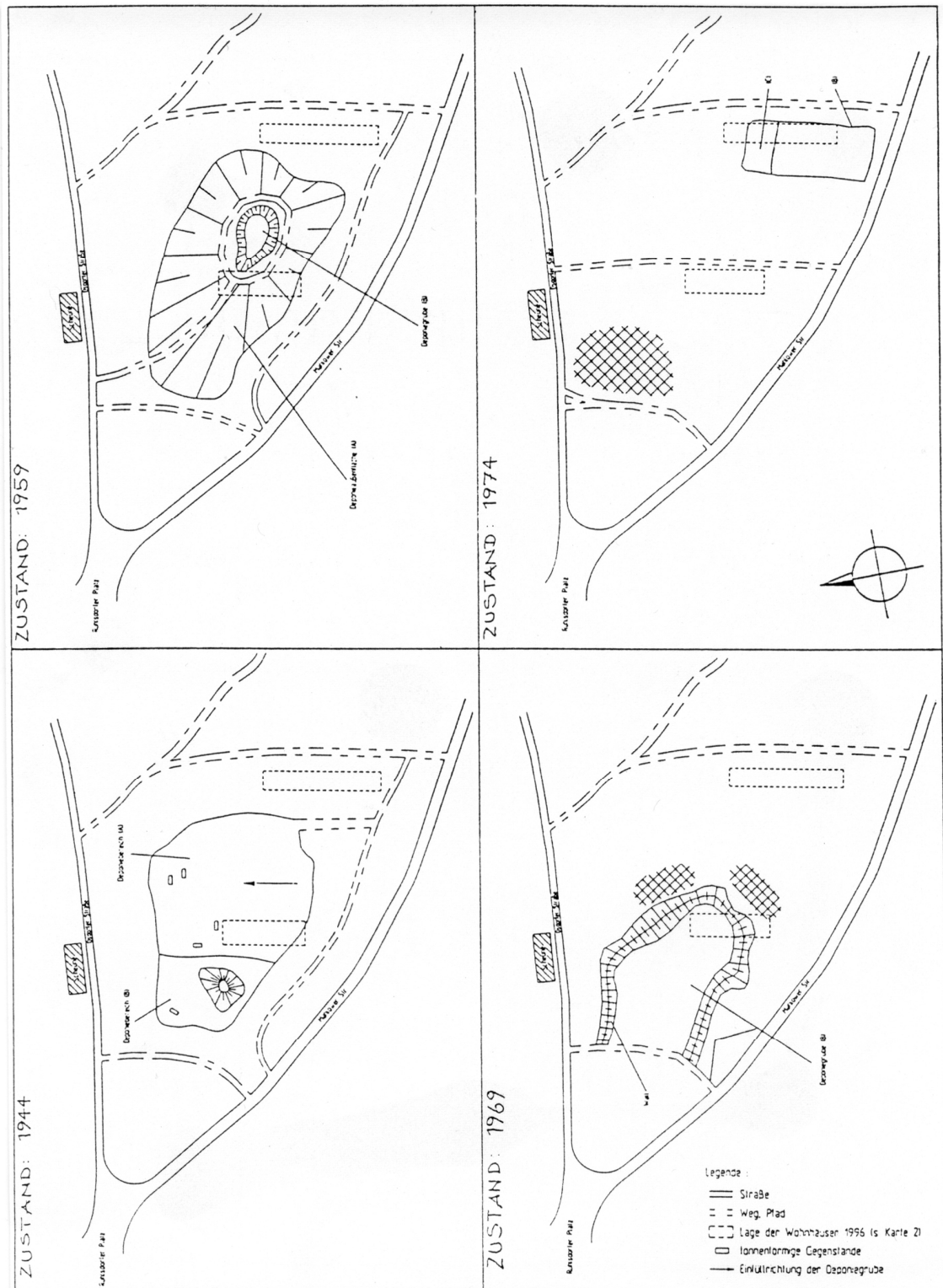


Abbildung: Deponiekörper Ruhlsdorfer Platz, Entwicklung anhand von Luftbildauswertungen

Quelle: Gefährdungsabschätzung zum Bauvorhaben „Große Spange“, Dr. Fechter GmbH, Falkensee,

1996, Karten 5, 6, 8 und 9

Das Gebiet zwischen der Osdorfer Straße/Heinersdorfer Weg und der Mahlower Straße wurde bis Anfang der 70er Jahre in unterschiedlichen Ausmaßen als Mülldeponie genutzt. Luftbildern zufolge wurden die Gruben in den Jahren zwischen 1944 und 1974 an wechselnden Standorten ausgehoben und verfüllt. Die letzten Verfüllungen erfolgten südlich der Osdorfer Straße im Bereich der jetzigen Stellplatzflächen der Wohngebäude Mahlower Straße 110 bis 116. Die folgenden Abbildungen zeigen die wechselnde Lage der Mülldeponie in den Jahren 1944, 1953, 1966 und 1974 (Dr. Fechter GmbH, Falkensee, Bericht Nr. 96.310.050, Gefährdungsabschätzung und Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Rahmen des Bauvorhabens Verkehrswegebau „Große Spange“, 28.08.1996).

Im August 1996 wurde durch die Ingenieurbüros J. Markau und Dr. Fechter GmbH eine Gefährdungsabschätzung für die geschlossene Deponie vorgenommen. Zu diesem Zweck wurden im Bereich zwischen dem Jugendzentrum und dem Wohngebäude Mahlower Straße 120 (Straßentrasse nach Planung des Büros ICOMA) 13 Rammkernsondierungen abgeteuft und Proben aus 3 Grundwassermessstellen entnommen.

Die Untersuchungen ergaben eine Mächtigkeit der Deponie von max. 4,70 m. Die Zusammensetzung des Deponiegutes reicht von Bauschutt über Asche, Plastik, Metall und Keramik bis hin zu Textilien. Die darin enthaltenen Schadstoffe sind v.a. Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Sulfat. Danach ergibt sich eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Da darüber hinaus der Deponiekörper Probleme für die Tragfähigkeit unterhalb des Straßenkörpers mit sich bringt, empfehlen die Gutachter die vollständige Entnahme des Boden-/Abfallgemischs bis zum anstehenden Sediment. Nach aktuellen Schätzungen ergeben sich ca. 4.600 m³ bzw. 7.600 t Aushubmaterial, von dem voraussichtlich 2.500 m³ wieder eingebaut werden können. Die restliche Menge ist - aufgrund des Schadstoffgehaltes - auf eine zugelassene Deponie zu verbringen.

Das Umweltamt des Kreises schließt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf die Bebauung von Altlastenflächen aus.

2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Freiraumstruktur und Flächennutzung

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft der Teltowkanal als Teil der Bäreniederung. Bis 1989 befand sich hier der Mauerstreifen. Ein auf dem ehemaligen Fahrweg der Grenztruppen vom Berliner Stadtrand durch die Kanalaue in Richtung Westen führender Rad- und Wanderweg erschließt diesen Freiraum linear für die Naherholung und Freizeitaktivitäten.

Im östlichen und mittleren Bereich des Plangebietes sind vorwiegend brachliegende wechselfeuchte Wiesenflächen vorhanden, die zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße durch vorübergehende Nutzungen als Stellflächen (Zirkus, Rummel, etc.) oder Parkplatz in Anspruch genommen werden. Auf der nördlichen Seite der Lichterfelder Allee befinden sich zwei der Kanalaue zuzuordnende Mischwaldflächen, ein städtischer Lagerplatz und ein gewerblich genutztes Grundstück mit Lagerflächen hinterlassen verdichtete Böden in diesem Bereich. An der Zehlendorfer Straße liegt ein Postgebäude mit dahinter befindlichen Wohnhäusern und -gärten sowie ein Gebäude der Telekom. Das angrenzende Flurstück Nr. 100 mit altem Obstbaumbestand liegt derzeit brach.

Der Bereich zwischen der Osdorfer und der Mahlower Straße wurde bis zum Ende der siebziger Jahre auf einer etwa 1 ha großen Fläche als Mülldeponie genutzt. Die Deponie wurde zur Entsorgung von Bauschutt, Industrie- und Hausmüll verwendet.

Seit Mitte der 80er Jahre entstanden entlang der Mahlower Straße - zum Teil auf den ehemaligen Deponieflächen - mehrgeschossige Wohnhäuser in industrieller Bauweise und ein Seniorenwohnheim. Südlich der Mahlower Straße sind zwischen den Häusern weitläufige Außenanlagen zu finden. Sie sind aber aufgrund ihrer mangelhaften Gestaltung und der unmittelbaren Nähe zu der stark befahrenen Straße nur eingeschränkt nutzbar. Einige angelegte Spielflächen sind vorhanden. Der Wohnhof Ida-Kellotat-Straße stellt den einzigen, in sich geschlossenen Raum dar. Nördlich der Mahlower Straße sind Parkplätze meist von Rasenflächen umgeben, die Grünanlagen am Seniorenwohnheim sind gestaltet.

Der unbebaute Niederungsbereich zwischen Osdorfer Straße und Lichterfelder Allee definiert die Grenze zwischen der Altstadt und den neuen Siedlungserwei-

terungen in Teltow. Er stellt zudem eine wichtige Grünschneise zwischen der Kanalaue und den Siedlungsbereichen im Süden und Osten Teltows dar und ist als Belüftungsfläche und Kaltluftentstehungsgebiet in dieser Lage ökologisch von hoher Bedeutung.

Teltow verfügt über siedlungsnaher Parkanlagen, wie die „Kanalaue“ am Teltowkanal und den ehemaligen Grenzstreifen an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zu Berlin. Es gibt jedoch ein Defizit an siedlungsnahen Parkanlagen und Spielplätzen.

Vor allem im wohnungsnahen Bereich um den Ruhlsdorfer Platz sind hier entscheidende Verbesserungen der Versorgung notwendig und möglich.

Naturräumliche Grundlagen und Landschaftsbild

Die bestimmenden landschaftlichen Räume innerhalb des Geltungsbereichs sind die Kanalaue (Uferpark) sowie der südlich der Lichterfelder Allee anschließende wechselfeuchte Niederungsbereich. Zwei nahezu geschlossene Gehölzkulissen auf der Ufer- und der Siedlungsseite der Kanalaue bilden zusammen mit zwei waldartig entwickelten Gehölzflächen an der Lichterfelder Allee und der Baumreihe am westlichen Rand des Diakoniegeländes die Großgrünstruktur. Die Niederungsbereiche, die Teltow gliedern und prägen, sind bisher weitgehend unverbaut geblieben und zum Teil von Grabenbegleitenden Gehölzen durchzogen. Die übrigen Freiflächen weisen nur eine spärliche Gliederung durch Feldgehölze auf. Wiesen, Äcker und Brachen bilden die prägnantesten Landschaftsräume. Von den höher gelegenen meist bebauten Talsandinseln und „Hochebenen“ ergeben sich an den Geländekanten weite Ausblicke auf die schwachwelligen Konturen der Niederungen innerhalb der Grundmoränenlandschaft.

An der Kante einer solchen Talsandinsel befindet sich der Geltungsbereich. Die westliche Grenze entspricht zugleich der historischen Baugrenze der Stadt im Übergang zur Niederung. Dieser Abschluss ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen (Wasserwirtschaft und Kfz-Werkstatt) landschaftsplanerisch unbefriedigend gelöst.

Die sich von der Kanalaue über die Lichterfelder Allee hinweg in das Gebiet des Bebauungsplans hineinziehende Niederung markiert bis zum heutigen Tag die Grünstäur zwischen der Teltower Kernstadt und einem sich entlang der Lichterfelder Allee in Richtung Berlin entwickelnden geschlossen Siedlungsgebiet.

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich das Diakoniegelände mit seinen unterschiedlich gestalteten Park- und Gartenräumen an.

Wegen der instabilen und wechselfeuchten Bodenverhältnisse ist die Niederungsfläche bisher unbebaut geblieben. Diese Öffnung zur Landschaft ist in der bandartigen Struktur Teltows einzigartig. Mit Ausnahme der Brücken bietet sich hier der einzige freie Blick in die Kanalaue, zumal das Gelände Richtung Norden zum Teltowkanal hin leicht abfällt. Der Bereich wurde im Landschaftsplanentwurf unter den wertvollen Bereichen als „Landschaftsbildprägend“ eingestuft.

Die vom Ruhlsdorfer Platz als historische Wegeverbindungen abzweigenden Straßen sind streckenweise durch markante Baumreihen betont (Zehlendorfer Straße / Linden, Lichterfelder Allee und Mahlower Straße / Kastanien). Die Alleebestände sind jedoch lückenhaft. An der Einmündung der Osdorfer Straße auf den Ruhlsdorfer Platz steht eine alte Esche. Der Ruhlsdorfer Platz bildet als historischer Verkehrsknotenpunkt den

östlichen Stadteingang Teltows. Hier treffen überörtliche Verbindungen wie Lichterfelder Allee, Osdorfer und Mahlower Straße zusammen. Bis zum ersten Weltkrieg war der Platz allseits umbaut. Daran schloss sich zwischen Mahlower Straße und Lichterfelder Allee der so genannte „Scheunenplatz“ an, der heute noch durch eine alte Scheune an der Osdorfer Straße markiert wird. Ein weiteres historisch bedeutsames Bauwerk im Geltungsbereich ist die historische Mühle an der Mahlower Straße.

Naturhaushalt

Als Arbeitsgrundlage wurde die folgenden Beschreibungen wurde der Landschaftsplan des Büros Ökologie & Planung herangezogen.

Geomorphologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Bereich der so genannten „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und lässt sich der „Teltower Platte“ zuordnen, einem ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplateau mit einer mittleren Höhe von 40-43 m.ü.NN und nur geringen Reliefunterschieden. Vorherrschende Substrate sind Hochflächenbildungen aus Sand, Kies und Geschiebemergel. Niederungen mit Torf, Faulschlamm und Sand begrenzen die Gemarkung im Norden (ehemalige Bäreniederung und Teltowkanal) bzw.

durchschneiden sie im Westen und Osten (Achtruthengraben, Buschwiesen, Niederungen am Zehnuthengraben). Diese Flächen entwässern zum Teltowkanal hin. Waldflächen bis auf wenige kleinere Bereiche fehlen.

Der Bau des Teltowkanals, der dem Lauf der ehemaligen Bäke folgt, führte zu gravierenden Landschaftsveränderungen. So verschwanden durch Entwässerung oder Aufschüttung der Schönower und der Teltower See (ehem. Lage nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes).

Einen zweiten schwerwiegenden Eingriff stellte die Abtrennung West-Berlins von seinem Umland dar. Infolge des Mauerbaus wurde der Grenzstreifen zur Sicherung der Grenze von jeglichem Bewuchs befreit und freigehalten. Seit 1989 werden diese Bereiche wieder landschaftsplanerisch entwickelt.

Die Teltower Ackerböden haben eine mäßige bis mittlerer Bodenqualität. Der sandige Geschiebelehm und/oder Geschiebemergel im Bereich der Niederung ist laut Bodengutachten gegenüber Wassereinflüssen sehr empfindlich und gehört zu den frostgefährdeten Böden (Dipl.-Ing. Y. Pollak, November 1993). Die Böden im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind stark Siedlungsgeprägt, das heißt verdichtet und teilweise mit (Trümmer-)Schutt angereichert. Der Bereich der ehemaligen Deponie wird in einem gesonderten Abschnitt beschrieben.

Die Höhenunterschiede innerhalb des Geltungsbereichs bewegen sich zwischen 35,5 (Kanalaue) und 43,4 m.ü.NN (südlich des Heizwerkes).

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist in den bisher ungestörten Bereichen der Niederung und der Kanalaue besonders hoch.

Oberflächen- und Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung im Raum Teltow verläuft generell nach Norden zur ehemaligen Bäckerinne. Die Grundwasserflurabstände schwanken zwischen 2 und 8 m. In den Niederungsbereichen und im Bereich des Teltowkanals liegen sie bei 1 bis 4 m. Partiiell sind diese Niederungen jedoch aufgrund von Grundwasserentnahmen und durch Grabenentwässerung trocken gefallen. Genaue Grundwasserstände sind durch Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen festzustellen.

Der Bereich südlich der Mahlower Straße befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

In seiner Baugrunduntersuchung für das Gelände zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße (November 1993) weist Dipl.-Ing. Y. Pollak darauf hin, dass

„wegen des erbohrten bindigen Bodens Schichten- und/oder gestautes Oberflächenwasser jederzeit, besonders in niederschlagsreichen Zeiten auch weitaus höher als bei den Bohrungen festgestellt wurde, auftreten kann“ und macht auf die Bedeutung als „drückendes Wasser“ aufmerksam. Eine Baugrunduntersuchung für die Umgehungsstraße im Bereich zwischen Osdorfer und Mahlower Straße (Ingenieurbüro Markau, April 1995) hat bei einer Rammkernsondierung Grundwasser in einer Höhe von 5,30 m unter Geländeoberkante angeschnitten.

Eine an sich wünschenswerte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser muss deshalb sorgfältig geprüft werden.

Klima / Luft / Lärm

Teltow gehört großräumig zur Übergangszone der westlich atlantischen und der östlich kontinentalen Klimazone. Der durchschnittliche Niederschlag liegt bei ca. 500 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 7,5 und 8,0 °C.

Die folgenden Werte zur Luftfeuchtigkeit, Sonnenscheindauer und Windgeschwindigkeit sind allgemeine Werte aus dem Kreis Potsdam, da es für den Raum Teltow keine speziellen Werte gibt. Die durchschnittliche Luftfeuchtigkeit beträgt 80%, die Sonnenscheindauer 1.708 Std./Jahr (gem. 1951-1980). Die Windmaxima wurden mit 12 m/s vorwiegend aus westlicher Richtung gemessen (Zeitraum 1956-1970). Die Windgeschwindigkeiten sind in den Monaten Mai bis September am niedrigsten und in den Monaten Januar bis März und im November am höchsten.

Für die Luftgüte oder bezüglich Gesundheitsgefährdender Schadstoffemissionen liegen für Teltow keine Werte vor. Der Hausbrand, sowie die Feuerung von Sammelanlagen und Heizkraftwerken mit Braunkohle aber auch die Abgase der Leichtindustrie und des sonstigen Gewerbes sind als die wichtigsten Emittenten bzw. Luftverschmutzer anzusehen. Der Teltower Raum stellt diesbezüglich einen Schwerpunkt dar. In den vergangenen Jahren sind jedoch zahlreiche Heizungsanlagen umgestellt worden, so dass hier eine deutliche Verbesserung eingetreten sein dürfte. Im Zusammenhang mit den Kfz-Abgasen spielt die Schadstoffbelastung am Ruhlsdorfer Platz speziell im Winter kleinklimatisch eine wichtige Rolle.

Arten und Biotope

Flora, Fauna und Biotope

Die im Grünordnungsplan vorgenommene Kartierung entspricht den Richtlinien für die Biotopkartierung im Land Brandenburg, Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg 1995. Diese gestattet die Erfassung aller Biotop- und Nutzungstypen im vorliegenden Maßstab. Kartiereinheiten sind Biotoptypen und solitäre Gehölzbestände, die im Untersuchungsgebiet auftreten und für das Gebiet charakteristisch sind. Jeder Biotoptyp ist mit einer fünfstelligen Codierung gekennzeichnet, die Biotopklassen und -unterklassen widerspiegelt. Der Baumbestand wurde in gesonderten Listen erfasst (vgl. Grünordnungsplan). Die angegebenen Daten sind dem Baumkataster der Stadt Teltow entnommen und entsprechend des Wachstums der letzten Jahre heraufgesetzt. Lediglich

bei Solitärbäumen oder gefährdeten Beständen wurde der aktuelle Umfang ermittelt.

Der angrenzende Bereich Teltowkanal wirkt als großflächiges Areal mit einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt auf das Planungsgebiet ein und ist zum Schutz und zur Entwicklung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden. Der Kanal ist ein ursprünglich künstlich angelegtes Gewässer mit befestigten Ufern (Pfahlwände), der von der Schifffahrt genutzt wird. Es sind kaum typische Wasserpflanzengesellschaften vorhanden und aufgrund der fehlenden natürlichen Uferzonen und Flachwasserbereiche haben sich nur vereinzelt kleinflächige Röhrichtbestände ausgebildet. Das Gewässer selbst ist daher als Biotop von kaum nennenswerter Bedeutung.

Die Ufervegetation entlang des Teltowkanals ist den Laubgebüschfrischer Standorte (*Acer negundo*, *Betula pendula*, *Humulus lupulus*, *Populus nigra*, *Populus tremula*, *Rhamnus frangula*, *Rubus fruticosus*, *Salix alba*, *Ulmus laevis*) zuzuordnen. Diese Laubgehölze unterliegen keinem generellen Schutz, sollten jedoch als Habitate verschiedener Tierarten, z. B. als Lebensraum zahlreicher Gebüschbrüter, als Landschaftselemente gesichert werden.

Aufgrund der Lage des Teltowkanals direkt am ehemaligen Grenzstreifen und dessen ungestörter Entwicklung in den letzten Jahrzehnten haben die an die Uferzonen angrenzenden Flächen einen hohen Biotopwert und sind durch das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum von zunehmender Bedeutung.

Das nördlich und südlich des ehemaligen Grenzweges am Teltowkanal gelegene Areal zeigt einen stark verzahnten, mosaikartigen Komplex von überwiegend Bodenfrische anzeigenden Biotoptypen. Abhängig von Geländeneiveau, Exposition und Lage tendieren sie mit Arten wie *Arrhenatherum elatius*, *Crepis biennis* und *Stellaria graminiae* zum Biotop der Frischwiese oder zur Staudenflur frischer bis feuchter Prägung (*Calystegia sepium*, *Galium aparine*, *Lamium album*).

Südlich des wegbegleitenden Gehölzstreifens aus heimischen Arten (*Sambucus nigra*, *Populus alba*, *Populus tremula*, *Prunus serotina*, *Betula pendula*, *Salix alba*) überwiegen Hochstauden wie *Rumex acetosa*, *Urtica dioica*, *Solidago canadensis* und deuten mit dem verbreiteten *Cynarus cristatus* auf einen nährstoffreichen, tiefgründigen Lehmboden hin.

Nördlich des Weges lassen Gruppen von *Hippophae rhamnoides* auf sandige Bodeneinschlüsse - möglicherweise Aufschüttungen - schließen (Vorkommen von *Carex hirta*).

In jüngster Zeit zahlreiche vorgenommene Strauch- und Baumpflanzungen, wie *Aesculus hippocastanum*, sind völlig standortfremd und werden aufgrund ihrer Dichte und Entwicklungstendenz dem Fortbestand des zur Zeit noch offenen, vollkommen besonnten Biotopkomplexes (Fasanenvorkommen) abträglich sein.

Im Gebiet befinden sich zwei Wäldchen an der Lichterfelder Allee, die der Kanalaue zuzuordnen sind. Es handelt sich um naturnahen Laubwald heimischer Arten nasser und feuchter Standorte mit folgenden Gehölzen: *Populus alba* (dominierend), *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Alnus incana*, *Betula pendula*, *Cornus sanguineum*, *Crataegus monogyna*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Rubus fruticosus*, *Sambucus nigra* und *Ulmus carpinifolia*.

Ein weiteres etwa 300 qm großes Wäldchen an der Mahlower Straße südlich des Wohngebäudes Nr. 120 ist dem Pappel-Vorwald trockener Standorte (*Populus canescens*) zuzuordnen. Der Unterwuchs besteht aus *Rubus fruticosus*.

Die Wäldchen unterliegen keinem besonderen Schutz, da sie sich zwar aus typischen, heimischen und naturnahen Arten zusammensetzen, jedoch nur bedingt natürlichen Waldgesellschaften zuzuordnen sind.

Der Niederungsbereich zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße besteht aus einer brachliegenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Randbereiche sind in den letzten Jahren für temporäre Nutzungen (Stellfläche, Parkplatz, Baumateriallager) sowie die Fläche durch zwei Fahrspuren in Nord-Süd-Richtung stark in Anspruch

genommen worden und von daher gestört und verdichtet. Es existieren keine Gehölzvorkommen, jedoch Restflächen von aufgelassenem Grasland frischer Standorte.

Der westlich der Baumreihe des Diakoniegeländes in die Niederungsfläche übergehender Staudensaumbereich ist durch eine Fahrspur verdichtet und gestört.

Am tiefsten Punkt der Niederung liegt eine Fläche Hochstaudenfluren frischer Standorte, ein wechselfeuchter Bereich mit reichhaltiger Staudenflur (Dominanz von *Solidago canadensis*, *Urtica dioica*) und aufkommenden Gehölzbeständen (*Rubus fruticosus*, *Sambucus nigra*, *Ulmus carpinifolia*).

Hochstaudenfluren frischer Standorte sind häufig auftretende Pflanzengesellschaften, weder gefährdet, noch geschützt.

Ruderalflächen finden sich auf Freiflächen des Seniorenwohnheimes und des Wohnhauses Mahlower Straße Nr. 120 (ohne Gehölze) sowie südlich des Heizwerkes (vereinzelt Gehölze / *Corylus avellana*).

Ergänzt werden diese Bereiche durch Gärten mit Obstbaumbestand auf dem Gelände der Post Zehlendorfer Straße, dem gewerblich genutzten Mühlengrundstück an der Mahlower Straße, Mit Obst- und Ziergehölzen an der Lichterfelder Allee (Flurstück 5) und Gartenbrachen mit altem Obstbaumbestand, darunter mehrere *Juglans regia* (Flurstück 100) sowie Kleingärten südlich des Heizwerkes, Grün- und Freiflächen im Bereich des Jugendklubs, des Seniorenwohnheimes und der Wohngebiete beidseitig der Mahlower Straße.

Im Planungsgebiet liegen nördlich der Lichterfelder Allee zwei gewerblich bzw. städtisch genutzte Flächen, im Randbereich der Kanalaue eine brachliegende gewerbliche Fläche, die versiegelt ist sowie die als Lagerplatz genutzte städtische Fläche (Baumaterial, Kompost), die stark verdichtet ist und im Randbereich ruderaler Pioniervegetation aufweist.

Streifenförmige Feldgehölze als Hecke gibt es an der Grenze des Gartengrundstückes hinter der Mühle, ein ausgewachsener Gehölzstreifen, 4-5 m breit und 5 m hoch, der sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzt (*Crataegus monogyna* (dominierend), *Acer platanoides*, *Quercus robur*, *Sambucus nigra*, *Betula pendula*, *Rosa canina*, *Humulus lupulus* und *Parthenocissus quinquefolia*), eine Feldgehölzreihe südlich der Lichterfelder Allee, die durch Baumateriallagerung beeinträchtigt ist, sowie einen frisch angepflanzten Gehölzstreifen in der Kanalaue (*Acer platanoides*, *Cornus sanguineum*, *Quercus robur*, *Salix purpurea*, *Tilia platyphyllos*, *Viburnum opulus* u.a.).

Hecken und streifenförmige Feldgehölze unterliegen allgemein zwar nicht dem Schutz nach § 32 BbgNatSchG sollten aber als erhaltenswerte Landschaftsbestandteile gesichert werden.

Entlang der Zehlendorfer Straße sind Reste einer zweireihigen Lindenallee und an der Lichterfelder Allee Reste einer zweireihigen Kastanien- bzw. Lindenallee mit einem jeweils hohen Anteil an geschädigten Bäumen (siehe Baumliste) sowie Jungbäume (Linden) beidseitig Richtung Seehof vorhanden, die den lückigen Alleen überwiegend heimischer Art zuzuordnen sind. An der Mahlower Straße befinden sich Reste einer zweireihigen Kastanienallee (siehe Baumliste), eine lückige Allee nichtheimischer Art.

Eine mehr oder weniger geschlossene Baumreihe überwiegend heimischer Art in gesundem Zustand stellen die ausgewachsenen *Salix alba* mit geringem Unterwuchs am Diakoniegelände dar, die in den Zwischenräumen eine typische Feldgehölzflora, wie *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Quercus robur*, *Sambucus nigra*, *Syringa vulgaris*, aufweist (7 m breit und 10-15 m hoch). Als typische und erhaltenswerte Landschaftselemente sind diese Alleen und Baum-

reihen nach § 31 BbgNatSchG zu schützen, insbesondere aufgrund der Gefährdung durch Straßenbaumaßnahmen.

Im Geltungsbereich sind einzelne alte Solitärbäume und Baumgruppen anzutreffen: eine *Salix alba* auf dem Postgelände, eine Baumgruppe neben dem Bestattungsinstitut Osdorfer Straße (*Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, drei *Acer pseudoplatanus*), zwei *Populus alba* auf dem Gelände des Heizwerkes, eine mehrstämmige *Ulmus carpinifolia* am Heizwerk, eine Baumgruppe im Hof Ida-Kellotat-Straße (*Tilia cordata*, zwei *Acer pseudoplatanus*, *Aesculus hippocastanum*), ein mehrstämmiger *Acer pseudoplatanus* an der Mahlower Straße, zwei *Populus alba* am Heizwerk Osdorfer Straße und einzelne Bäume (zwei *Betula pendula*, eine *Juglans regia*) auf der Gewerbefläche Lichterfelder Allee.

3. Planerfordernis und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1A ist die planerische Vorbereitung der Ostumfahrung um den Ruhlsdorfer Platz als Teil der Umgehungsstraße, durch die künftig die Innenstadt spürbar von Verkehr entlastet werden soll.

Mit der Schaffung der Ostumfahrung geht die Neuordnung der angrenzenden Gebiete einher. Dabei sollen zwei weitere Ziele der Stadtentwicklung realisiert werden, wie sie im Flächennutzungsplan Teltow dargestellt sind:

- die Arrondierung des Zentrumsbereichs um den Ruhlsdorfer Platz durch eine in Dichte und Geschossigkeit angemessen definierte Bebauung unter Einbeziehung des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz,
- die Schaffung eines Grünzugs, der die Kanalaue (LSG Parforceheide) im Norden mit den ausgedehnten Freiräumen südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse verbindet.

Die Notwendigkeit einer verkehrlichen Lösung für den Ruhlsdorfer Platz und der Entwicklung einer städtebaulichen Figur für die angrenzenden Flächen wurde bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt erkannt. Die unterschiedlichen Aufgabenstellungen - bauliche Einfassung des Platzes einerseits und Trassierung der Ostumfahrung sowie Schaffung eines neuen Quartiers auf bislang unbebauten Flächen andererseits - führten zur Teilung des ursprünglich beabsichtigten Bebauungsplans 1 in die (Teil-)Bebauungspläne 1 A, der den erweiterten Bereich betrifft, und 1 B für den engeren Bereich des Ruhlsdorfer Platzes.

Beide Bebauungspläne wurden in enger Abstimmung ihrer Inhalte erarbeitet. So setzt die Umsetzung der Planinhalte des B-Plans Nr. 1 B - Entwicklung des Ruhlsdorfer Platzes als Stadtplatz mit Aufenthaltsqualitäten und angelagerten Handels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen - die Realisierung der Ostumfahrung voraus. Angestrebt wird für die Flächen im Bebauungsplan 1 A die Herausbildung einer klaren, baulichen Kante entlang der Spange zur Abgrenzung des Stadtkerns und eine deutliche Grünzäsur zwischen dem Stadtkern im Westen und den Wohngebieten Teltows am östlichen Stadtrand.

Die Umfahrung soll künftig von der Warthestraße im Westen Teltows über die verlängerte Oderstraße bis zur Zehlendorfer Straße führen, von dort einen Bogen Richtung Mahlower Straße beschreiben und über einen Versatz auf der Mahlower Straße als Südumfahrung zur Ruhlsdorfer Straße geführt werden. Kernstück der Umgehungsstraße ist der im Geltungsbereich befindliche Abschnitt zwi-

schen Zehlendorfer Straße und Mahlower Straße. Er dient der Entlastung des Verkehrsknotenpunktes Ruhlsdorfer Platz vom Durchgangsverkehr aus der Mahlower Straße, Lichterfelder Allee und Zehlendorfer Straße. Zusammen mit der Südumfahrung (Gonfrevillestraße) wird auch der über die Ruhlsdorfer Straße fließende Verkehr um den Ruhlsdorfer Platz herumgeleitet. Die Umgehungsstraße dient darüber hinaus der Entlastung vom zukünftig zu erwartenden Verkehr der Wohngebiete, die im Osten und Südosten der Teltower Innenstadt geplant sind sowie - auf wenige Anbindungspunkte beschränkt - der Erschließung der Neubebauung in den Flächen entlang der Ostumfahrung.

Die planerische Vorbereitung des Gebietes und die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen sollen eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen, die in besonderem Maße dazu beiträgt, eine abgestimmte und qualitativ hochwertige städtebauliche und verkehrliche Lösung für diesen gesamtstädtisch bedeutsamen Bereich zu finden.

Im Einzelnen lassen sich folgende Ziele für den B-Plan Nr. 1 A formulieren:

- Städtebauliche Ziele:
 - Entwickeln einer charakteristischen Siedlungsstruktur mit hoher städtebaulicher Qualität in den Bereichen zwischen Zehlendorfer Straße und Osdorfer Straße.
 - Ermöglichen einer baulichen Vielfalt und abwechslungsreichen Architektur unter Einbeziehung der spezifischen Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen und Bevölkerungsgruppen (Senioren, Familien, Alleinstehende, etc.).
 - Entwickeln des eigenständigen, städtebaulichen Profils des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz durch Wohnumfeldgestaltung (Eine - ursprünglich angedachte - maßvolle Verdichtung kommt derzeit aufgrund der Lage auf der ehem. Deponiefläche nicht in Betracht).
 - Schaffen einer klaren Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche (Straßenräume, Hausgärten, Wohnhöfe, etc.).
 - Berücksichtigen der Grundsätze für kosten- und flächensparendes Bauen (u.a. kompakte Gebäudetypen, mittlere Dichte, geringer Flächenverbrauch).
 - Berücksichtigen der Grundsätze für umweltverträgliches Bauen (u.a. Vermeidung von Gebäudeverschattung, hohe Energieaus-

- beute, Förderung umweltfreundlicher Brennstoffe zur Energieversorgung / Luftreinhaltung).
- Sichern und Umstrukturieren des Jugendzentrums und der dazugehörigen Freiflächen entsprechend der Beschlusslage der SVV (Beschl.-Nr. 09/04/94 vom 06.04.1994).
 - Der Plan dient der Umstrukturierung und Neuordnung des Gebietes. Daher ist die Stadt bemüht, die nicht der Plankonzeption entsprechenden Nutzungen (insbesondere störende Gewerbebetriebe) zu verlagern.
- Verkehrsplanerische Ziele:
 - Herstellen des Verbindungsstücks der Umfahrungsstraße zwischen verlängerter Oderstraße und Südspange.
 - Gestalten des Querschnitts der Umfahrungsstraße im Sinne einer innerstädtischen Straße, d.h. Einbindung in die bestehende Struktur des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz und in die zu schaffende Struktur des neu entstehenden Quartiers.
 - Beibehaltung und Entwicklung des differenzierten Erschließungssystems mit einem abgestuften Netz an Haupt- und Feinerschließungsstraßen.
 - Verringern des individuellen KFZ-Verkehrs durch Gewährleistung einer optimalen ÖPNV-Anbindung und Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegesystems unter Berücksichtigung der inner- und überörtlich bedeutsamen Wegeverbindungen.
 - Grünplanerische Ziele:
 - Sichern des Niederungsbereichs zwischen Lichterfelder Allee und Heinersdorfer Weg sowie der Freiflächen zwischen Heizwerk und Mahlower Straße und Qualifizierung zu einem siedlungsnahen Grünzug.
 - Vernetzen des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide (Kanal-*aue*) mit den ausgedehnten Grün- und Freiräumen südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse (Achtruten).
 - Entwickeln eines Landschaftsbildes gemäß den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach wohnungsnahen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Spielplätze, Liegewiesen, etc.).

- Anbinden des Wohnumfelds an bestehende und zu entwickelnde Grün- und Freiflächen.
- Standortgerechte Gestaltung von Grün- und Freiflächen.
- Minimieren der Bodenversiegelung durch Reduzierung des Erschließungsanteils pro Grundstück.
- Erweitern des Grün- und Freiflächenanteils, z.B. durch Fassadenbegrünung, beibehalten bzw. herstellen des Straßenbegleitenden Alleecharakters.
- Regenwasserversickerung und -bewässerung der Grün- und Freiflächen (Zisternen, Muldenversickerung, etc.).

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan seinerseits spiegelt bereits die wesentlichen angestrebten Flächennutzungen und Verkehrsführungen im Geltungsbereich wider. Im Rahmen der planerisch-konzeptionellen Überlegungen zur Ausgestaltung der Baugebiets-, Verkehrs- und Grünflächen wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 1.4) konkretisierend weiterentwickelt:

- Das Mischgebiet westlich der Spange (zwischen Osdorfer Straße und Lichterfelder Allee) wurde in Mischgebietsflächen (zu den Verkehrslärmemittierenden Straßen hin) und einer Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (im Innenbereich des Baublocks) differenziert.

4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuches gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 mit Durchführung der Arbeitsschritte

- erneute, eingeschränkte Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

auf der Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches in der bis zum 31.12.1997 gültigen Fassung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat mit Beschluss Nr. 07/09/91 in der öffentlichen Sitzung vom 14.05.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 1 „Ruhlsdorfer Platz“ beschlossen.

Folgende Änderungen, die den Geltungsbereich betreffen, wurden später von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

- Änderung 1: Herausnahme der Grundstücke an der Ruhlsdorfer Straße (Beschl.-Nr.: 22/04/94, SVV am 6.4.1994)
- Änderung 2: Erweiterung um Flurstück 37/1 der Flur 8 (Beschl.-Nr.: 23/09/94, SVV am 24.8.1994)
- Änderung 3: Teilung in Bebauungsplan 1 B und Koordinierungsplan 1 A (Beschl.-Nr.: 08/10/94, SVV am 21.9.1994)
- Änderung 4: Herauslösung der Trasse der Umgehungsstraße aus dem Koordinierungsplan 1 A und Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1 C „Umgehungsstraße Ruhlsdorfer Platz“ (Beschl.-Nr.: 08/22/95, SVV am 01.11.1995)
- Änderung 5: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan 1 C. Festsetzung des Verlaufs der Trasse im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ (Beschl.-Nr.: 20/32/96, SVV am 30.12.1996).

Ergänzend wurde eine Veränderungssperre verhängt (Beschl.-Nr.: 24/09/94, Sitzung 24.8.1994) sowie beschlossen, dass der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs. 5 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1 A und B erbracht werden muss (Beschl.-Nr.: 27/09/94, Sitzung 24.8.1994).

Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung

Dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) in Potsdam und dem Planungsamt des Kreises Potsdam-Mittelmark wurden mit den Anschreiben vom 24.10.1995 die Planungsabsichten für die Bebauungspläne Nr. 1 A und Nr. 1 C angezeigt. Das MUNR stimmt in seiner Antwort vom 25.10.1995 der Schaffung einer Umfahrungsstraße für den Ruhlsdorfer Platz, der Neuordnung der Flächen und der damit verbundenen Einordnung von Wohn- sowie Grünflächen grundsätzlich zu. Das MUNR weist darauf hin, die Entwicklung der Zentren der Stadt Teltow (Ruhlsdorfer Platz, Altstadt, künftiger S-Bahnhof) aufeinander abzustimmen.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14.05.1991 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde im Teltower Stadtblatt, Ausgabe Nr. 6, Jg. 1, veröffentlicht.

Die Bekanntmachungen der o.g. einzelnen Beschlüsse erfolgten:

- Änderung 1: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 5, Jg. 3
- Änderung 2: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr.9, Jg. 3
- Änderung 3: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 10, Jg. 3
- Ausgleichsmaßnahmen: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 9, Jg. 3
- Veränderungssperre: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 9, Jg. 3
- Änderung 4: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 11, Jg. 4
- Änderung 5: Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 10, Jg. 5

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 19/32/36 der Sitzung vom 27.11.1996 über die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, Nr. 4, Jg. 1997 vom 1. April 1997 veröffentlicht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.04. bis zum 16.05.1997 statt. In diesem Zeitraum konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt der Stadt Teltow eingesehen werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan stattgefunden. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB auf den 4.12.1998 festgesetzt.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ (Stand: Oktober 1999) wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat im Bauamt der Stadt Teltow öffentlich ausgelegt (03.01.2000 bis 04.02.2000). Die Auslegung wurde im Teltower Stadtblatt, Amtsblatt für Teltow, ortsüblich bekannt gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.1999 aufgefordert ihre Anregungen und Hinweise zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ abzugeben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die in der Auslegung vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 22.03.2001 geprüft.

Die Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen Auslegung haben zu Planänderungen geführt. Weiterhin ist im Bebauungsplan der Stand des Planfeststellungsverfahrens zur Ostspange berücksichtigt worden. Da die Änderungen zum Teil die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Es wurde jedoch bestimmt, dass in der öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Inhalten des Plans Anregungen vorgebracht werden können.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung:

- die nachrichtliche Übernahme des Planfeststellungsbereiches für die „Ostspange“;
- in den Kreuzungsbereichen der Ostspange mit der Osdorfer Straße, der Lichterfelder Allee und der Zehlendorfer Straße wurden die Straßenverkehrsflächen so angepasst, dass der Bau von Kreisverkehren möglich wird. Die umliegenden Strukturen in den Baugebieten (Baugrenzen, Lärmschutzfestsetzungen etc.) wurden entsprechend angepasst;
- Veränderung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte in den Baugebieten WA 1 und MI 8 (südlich der Lichterfelder Allee, westlich der künftigen Ostspange);
- die Zulässigkeit weiterer Bebauungsmöglichkeiten in den Baugebieten WA 2 (nördlich der Mahlower Straße) und WA 5 (südlich der Mahlower Straße);
- die Ergänzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Flurstücks 81 über das Flurstück 110.
- die Ergänzung des Begründungstextes hinsichtlich der Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde an die Bebauung der Deponie mit Straßen und Gebäuden und die vor Ausführung durchzuführenden Gutachten;
- Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen sowie
- Anpassung des Begründungstextes.

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ (Stand: Juni 2001) wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

vom 24.10.2001 gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB für die Dauer von einem Monat im Bauamt der Stadt Teltow öffentlich ausgelegt (10.12.2001 bis 18.01.2002). Die Auslegung wurde mit dem Hinweis im Amtsblatt der Stadt Teltow ortsüblich bekannt gegeben, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die in der Auslegung vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 17.07.2002 geprüft.

Die Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen Auslegung haben zu Planänderungen geführt. Da die Änderungen zum Teil die Grundzüge der Planung berühren, war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Es wurde bestimmt, dass in der öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Inhalten des Plans Anregungen vorgebracht werden können.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung:

- Verzicht auf zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nördlich und südlich der Mahlower Straße;
- Anpassung der Festsetzungen zur Höchstzahl der Vollgeschosse (aufgrund der Regelungen der neuen Brandenburgischen Bauordnung);
- Verzicht auf die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen entlang der Ostspange (Planstraße A) und der Mahlower Straße ;
- Aktualisierung der Lärmschutzfestsetzungen, Aktualisierung der Begründung zum Thema Verkehrslärm, Lärmschutz und Luftschadstoffbelastung;
- Anpassung der Verkehrsflächen an die aktualisierte Straßenplanung (Bereich Mahlower Straße);
- Verzicht auf einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Ostspange (Planstraße A);
- Vereinfachung der Festsetzungen zur zulässigen Nutzung und zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da die Katastergrundlage veraltet war, wurde hinsichtlich der Flurstücke die Vermessungsgrundlage aktualisiert. Dadurch sind einzelne Anpassungen notwendig geworden, die sich auf Flurstücksgrenzen beziehen. Inhaltlich haben

sich die Festsetzungen des Bebauungsplans dadurch nicht geändert. Es kommt jedoch im Einzelfall zu geringfügigen Verschiebungen von Baugebieten und Grünflächen.

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ (Stand: Dezember 2003) wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.3.2004 gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB für die Dauer von einem Monat im Bauamt der Stadt Teltow öffentlich ausgelegt (26.04.2004 bis 27.05.2005). Die Auslegung wurde mit dem Hinweis im Amtsblatt der Stadt Teltow ortsüblich bekannt gegeben, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die in der Auslegung vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 15.09.2004 geprüft.

Die Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen Auslegung haben zu Planänderungen und redaktionellen Anpassungen des Begründungstextes geführt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung:

- Korrektur der textlichen Festsetzungen bezogen auf die Bereiche, die im Lärmpegelbereich V liegen.
- Ergänzung der Begründung um den Hinweis auf Aufnahmepunkte der Landesvermessung, die im Geltungsbereich liegen.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Vorstufe des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept in Varianten entwickelt, welches die Grundlage für die Diskussion und die Zielbestimmung in den kommunalen Gremien bildete. Die Varianten unterschieden sich im Wesentlichen durch den Verlauf der künftigen Ostspange und darauf aufbauend durch jeweils angepasste städtebauliche Lösungen für die Qualifizierung der Bestandsgebiete, für Nachverdichtungszonen und für neu zu bebauende Gebiete.

Nach Einbeziehung verkehrlicher, grünordnerischer und immissionsschutzseitiger Belange sowie letztlich auch unter Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Kosten für die Stadt Teltow wurde als Lage der Ostspange die sog. Westvariante festgelegt. Ausschlaggebend war die Möglichkeit, einen bereits bestehenden Abschnitt einer Erschließungsstraße vorübergehend mit zu nutzen und damit die Ostspange bereits grundsätzlich funktionsfähig zu haben und den Vollausbau in diesem Abschnitt zeitlich nachgeordnet vollziehen zu können. Die Notwendigkeit des Endausbaus in voller Profilbreite in diesem Abschnitt kann dadurch zeitlich nach hinten verschoben werden. An einem Vollausbau im Standardprofil führt bereits mittelfristig jedoch kein Weg vorbei.

Leitvorstellungen

Inhalt des städtebaulichen Konzeptes war die Anordnung von Baukörpern, Frei- und Verkehrsflächen entsprechend der folgenden Leitvorstellungen:

- Entwicklung von verdichteten Wohn- und Dienstleistungsflächen zur Abrundung des Innenstadtgebietes östlich des Ruhlsdorfer Platzes;
- Entwicklung eines Grünzugs zwischen dem Ruhlsdorfer Platz und dem Gelände des Evangelischen Diakonissenhauses, der Kanalaue und dem künftigen S-Bahnhof Teltow-Stadt zur Vernetzung hochwertiger Landschaftsbereiche in der Gemarkung Teltow und zum Ausgleich des bestehenden Mangels an innerstädtischen Grünanlagen sowie
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz.

Für die einzelnen Abschnitte der Bebauungs-/Umstrukturierungsflächen wurde vor diesem Hintergrund nach städtebaulich jeweils angemessenen Lösungen gesucht. Die teilweise eine hohe Detailgenauigkeit erreichenden Lösungen dienten als Basis für die späteren Festsetzungen im Bebauungsplan, die naturgemäß die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen abstrakt in bau- und planungsrechtliche Kategorien umsetzen.

5.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Das städtebauliche Konzept wurde einerseits im Zuge der Abwägung vorgebrachter Anregungen von Bürgern, der Auswertung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie andererseits aufgrund der teilweise mittlerweile konkretisierten Vorstellungen von Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern weiter entwickelt.

Dies führte vor allem zu einer Konkretisierung der Bebauungsflächen und der durch Baugrenzen und Dichtefestsetzungen bestimmten Bebauungsmöglichkeiten entlang der Ostspange.

Auf die in der zuletzt durchgeführten öffentlichen Auslegung eingeführten, über den Bestand hinaus gehenden Bebauungsmöglichkeiten nördlich und südlich der Mahlower Straße (als Unterlagerungen bzw. vorgelagerte Gebäude) wurde in Folge der zahlreichen Einwendungen gegen eine solche Bebauung nunmehr verzichtet. Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bereich des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz bedeutet das, dass planungsrechtlich im Bebauungsbereich lediglich der Bestand gesichert wird.

Die Führung der Ostspange und der Ausbau der Mahlower Straße wurden zwischenzeitlich konkretisiert und in den Bebauungsplan übertragen. Aktuelle Gutachten zum Thema Verkehrslärm haben dazu geführt, dass bei einem städtebaulich begründeten Verzicht auf Lärmschutzwände bzw. -wälle zugunsten eines „offeneren“ Gebäudevorfeldes eine Einhaltung der Innenraumpegel in Wohn- und Büroräumen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden kann.

Die grundsätzlichen Planungsziele werden jedoch trotz dieser Veränderungen im Detail grundsätzlich beibehalten.

Die Stadt strebt an, dass der Kfz-Betrieb und die dahinter liegenden Lagerflächen an der Lichterfelder Allee an geeignetere Standorte in der Stadt Teltow verlagert werden. Als Zeithorizont werden fünf Jahre vorgesehen. Die Verlagerung des Betriebes ist eine Voraussetzung für die städtebaulich geordnete Mischgebietsentwicklung entlang der Ostspange (Planstraße A) nördlich der Lichterfelder Allee. Städtebauliches Ziel ist hier - wie in den südlich anschließenden Bereichen - eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straße, um einen jeweils verhältnismäßig lärmarmen Blockinnenbereich zu erzielen. Nördlich der Lichterfelder Allee und westlich der Ostspange soll dieser Blockinnenbereich in hinsichtlich der Vegetationsbestände bedeutsamen Bereichen (Baumgruppe) auch von Bebauung frei bleiben. Die entsprechenden überbaubaren Baugebietsflächen ergeben sich daher im Wesentlichen in Bezug zur Führung der Ostspange und den auf den Ruhlsdorfer Platz zuführenden Straßen.

Für den ebenfalls auf diesen Teilbereich einwirkenden potenziellen Gewerbelärm des Kfz-Betriebes im westlich angrenzenden Bereich nördlich der Osdorfer Straße gilt der gleiche Zeithorizont.

Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Suche neuen Standorten und die Verlagerung im Rahmen von Sozialplanverfahren nach § 180 BauGB betreiben.

Das Jugendzentrum soll ein ca. 4.500 m² großes, sich nach Westen und Süden erstreckendes Grundstück erhalten. Die Erschließung erfolgt von der Osdorfer Straße. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes wird im Bebauungsplan ermöglicht. Diese Erweiterung erfordert eine Altlastenuntersuchung und ggf. -behandlung in dem betroffenen Bereich. Da es sich um den Rand der ehemaligen Deponiefläche handelt, ist hier von einer geringeren Mächtigkeit als 4,70 m auszugehen.

Den Belangen von Mobilitätsbeeinträchtigten kann insbesondere bei der Schaffung neuer Baugebiete gut und preiswert Rechnung getragen werden, wenn diese frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden. Auch im Zuge der Qualifizierung der Bestandsgebiete sollte diesen Belangen jedoch nach Möglichkeit Rechnung getragen werden (z.B. ebenerdige Erreichbarkeit von Gebäuden, Geschäften, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Vorsehen entsprechender Stellplätze etc.).

Weitere Nutzungsanforderungen an das Plangebiet

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat im Rahmen der Trägerbeteiligung der Stadt empfohlen, sich weitere Flächen für die Einrichtung mittelzentraler Funktionen zu sichern (z.B. Stadthalle). Auf die Festsetzung solcher Flächen wird verzichtet, da die Errichtung einer solchen Halle absehbar weder vorgesehen noch finanzierbar ist. Die Sicherung einer „Flächenreserve“ für solch eine Nutzung im Gebiet erscheint nicht angemessen. Im Übrigen sollen im Gebiet selbst nicht noch weitere Anziehungspunkte für Verkehrsbewegungen entstehen.

Konfliktabschätzung Bauen / Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich dabei um eine nicht mehr in Betrieb befindliche Deponie im Bereich zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße sowie um das Gelände einer ehem. Baustelleneinrichtung südwestlich der Kreuzung Ostspange (Planstraße A) / Osdorfer Straße. Während des Bestehens der Anlagen hat es verschiedene Phasen insgesamt sehr heterogener Befüllung bzw. Lagerung gegeben, die zu einer Mischung von schädlichen und weniger schädlichen Stoffen im Boden führen. Da der Bereich nicht im Trinkwasserschutzgebiet liegt und die Grundwasserfließrichtung nach Norden gerichtet ist (die Trinkwasserschutzzone III befindet sich im Süden der ehem. Deponie), ist die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht unmittelbar gegeben. Das Schutzgut Boden ist gefährdet.

Die Deponie erzeugt - neben ihrer nicht abschließend festgestellten Zusammensetzung - vor allem ein weiteres Problem: Sie stellt voraussichtlich keinen ausreichend tragfähigen Untergrund für bauliche Anlagen und Straßen dar.

Ein vollständiger Austausch des Deponiegutes (Mächtigkeit bis zu 4,70 m) scheidet bei erster Betrachtung aus Kostengründen aus. Eine Überdeckung der Deponie (Vollversiegelung) würde zwar den Eintrag von Niederschlagswasser durch das Deponiegut in das Grundwasser verhindern, ist jedoch angesichts der bestehenden Nutzung auf der Fläche ebenfalls unangemessen. Daher wird im Bebauungsplan hinsichtlich einer Bebauung lediglich der Status Quo festgesetzt. Weitere Bebauungsmöglichkeiten werden nicht vorgesehen. Eine „normale“ Grundstücksnutzung mit Begrünung, Stellplätzen und Nebenanlagen ist allerdings - wie im Bestand vorhanden - auch weiterhin ohne akute Gefahren für die Bewohner möglich. Die Deponie und die Schadstoffentwicklung muss jedoch insbesondere im Hinblick auf möglicherweise in Zukunft auftretende Ausgasungen sowie mögliche Erhöhungen des Schadstoffeintrags in das Grundwasser beobachtet werden.

Das Niederschlagswasser des neuen Straßenabschnittes im Bereich der Deponie muss gefasst, abgeleitet und nach entsprechender Reinigung - idealerweise über eine dezentrale Versickerungsanlage (Mulde/Teich) - ausreichend entfernt und nördlich des Deponiestandortes versickert werden, was sich wiederum aus der nord-östlichen Grundwasserströmung begründet. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers wird eine verstärkte Auswaschung von Schadstoffen der Deponie vermieden. Für die Versickerung der gereinigten Niederschlagswässer ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde unter Angabe der maßgeblichen hydraulischen Parameter zu beantragen. Das Grundwasser im An- und Abstrom der Deponie muss nach einem noch festzulegenden Modus weiterhin überwacht werden.

Der zuständigen Umweltbehörde des Landkreises ist die Sachlage bekannt.

Sowohl auf den bereits beprobten, als auch auf den noch nicht beprobten Flächen sind Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass eine neue bauliche oder eine neue Freiflächennutzung der Altlastenfreistellung bedarf. Der Nachweis, dass der betreffende Bereich nicht kontaminiert ist bzw. bei der angestrebten Nutzung keine Gesundheitsgefährdung darstellt, ist jeweils vor Genehmigung einer neuen Nutzung in Form eines Gutachtens zu erbringen. Falls Kontaminationen vorliegen, ist mit diesen in geeigneter Weise zu verfahren. Es kann als wahrscheinlich gelten, dass insbesondere im Bereich der ehem. Deponie ein Bodenaustausch in beträchtlichem Umfang erforderlich sein wird. Dies ist im Übrigen auch beim Bau von Tiefgaragen oder Kellern von Bedeutung.

Das Umweltamt des Kreises Potsdam-Mittelmark hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen nicht bebaut werden dürfen. Dennoch wurden im Bebauungsplan für wenige Flächen aus besonderen Gründen die Möglichkeit der Bebauung bzw. des Baus der Ostspange vorgesehen.

- Die Erweiterung des Jugendfreizeitheims ist für die dauerhafte Funktionsfähigkeit an diesem Standort eine wichtige Voraussetzung.
- Der Bau der Ostspange führt notgedrungen über Bereiche der ehem. Deponie. Die nun gewählte und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Trasse bezieht eine bereits bestehende Straße ein, so dass Übergangsweise eine Spangenlösung über diesen Straßenabschnitt erfolgen kann und ein Endausbau erst später erfolgen muss. Beim Endausbau ist davon auszugehen, dass - ähnlich wie bei der diesbezüglich geprüften Mittelvariante - möglicherweise ein Aushub des Deponiekörpers bis zum Sediment und eine entsprechende Entsorgung erforderlich ist.

Bei den in der Vergangenheit im Bereich der ehem. Deponie errichteten mehrgeschossigen Baukörpern wurde ein Bodenaustausch vorgenommen, um Tragfähigkeit zu erreichen. Daher sind diese Bereiche nicht in die Altlastenfläche einbezogen worden.

Der Geltungsbereich steht im Übrigen noch unter dem Vorbehalt einer Kampfmittelbelastung, so dass für Bauvorhaben entsprechende Anträge auf Munitionsfreigabe zu stellen sind.

5.3 Verkehrskonzept

Künftiges Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über ein klassifiziertes Straßennetz. Die Hauptverkehrsstraßen mit örtlicher und überregionaler Funktion sind die Mahlower Straße (L 76) und die Lichterfelder Allee (L 761).

Diese Landesstraßen kreuzen die neue Umfahrungsstraße Ostspange, bevor sie in den Ruhlsdorfer Platz einmünden.

Die Zehlendorfer Straße, die ab der Brücke über den Teltowkanal für den LKW-Verkehr gesperrt und verkehrsdämpfend ausgebaut ist, und der Heinersdorfer Weg sind nicht klassifizierte Straßen, die Erschließungs- und Sammelstraßenfunktionen übernehmen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mahlower Straße überproportional viel Schwerlastverkehr aufnimmt, weil das Güterverteilzentrum Großbeeren über die neue B 101 an die Mahlower Straße angebunden ist. Die tägliche Belastung der Mahlower Straße beträgt heute ca. 16.500 Kfz, die der Lichterfelder Allee liegt sie bei ca. 9.500 Kfz.

Da die Ostspange als Umfahrung des Ruhlsdorfer Platzes bedeutende verkehrliche Aufgaben übernehmen soll, werden die Verkehrsströme über die vier bedeutenden Knotenpunkte

- Zehlendorfer Straße / Ostspange,
- Lichterfelder Allee / Ostspange,
- Heinersdorfer Weg / Ostspange und
- Mahlower Straße / Ostspange

verteilt.

Das untergeordnete Erschließungsnetz ist an die Lichterfelder Allee, die Mahlower Straße und die Osdorfer Straße angebunden. Diese Erschließungsstraßen sind verkehrsberuhigt oder als Tempo-30-Zonen vorgesehen und erschließen die Wohnwege und Stellplatzanlagen. Durch geeignete technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schleichwegfahrten durch verkehrsberuhigte Zonen verhindert werden. Das betrifft insbesondere die Osdorfer Straße, die keine Zufahrtmöglichkeit zur Mahlower Straße erhalten darf. Diese Anforderungen sind auch bei der Anlage von Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten zu berücksichtigen.

Die Wohngebäude südlich der Mahlower Straße werden über die Albert-Wiebach-Straße erschlossen, die an die Ruhlsdorfer Straße und an die Mahlower Straße angebunden ist. Ferner soll dieses Wohngebiet durch eine neue Verbindung zwischen Ernst-Waldheim-Straße und Mahlower Straße erschlossen werden, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1 B festgesetzt wird.

Bei vollständiger Realisierung des Spangensystems von der Ruhlsdorfer Straße über Süspange (Gonfrevillestraße), Ostspange (Planstraße A) und Nordspange (Zeppelinufer/verlängerte Oderstraße) bis zur Warthestraße kann die Lichterfelder Allee zwischen der Ostumfahrung und dem Ruhlsdorfer Platz für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Mit diesem differenziert vermaschten Straßennetz ist die Erschließung der neu entstehenden Bebauung gesichert. Die gewünschte Qualität des Verkehrsablaufs für Fußgänger und Radfahrer kann geschaffen werden.

Trassenführung der Ostumfahrung des Ruhlsdorfer Platzes (Ostspange)

Der Verlauf der Ostspange, die im 1. und 2. Bauabschnitt aus dem Entwurf des Planfeststellungsverfahrens nachrichtlich übernommen wurde, wird in drei Abschnitte unterteilt:

- 1. Bauabschnitt:
Beginn der Ostumfahrung im Norden an der Zehlendorfer Straße. Die Lage des Einmündungspunktes ist südlich des heutigen Brückenlagers und berücksichtigt das Projekt 17 (Ausbau des Teltowkanals zur europäischen Wasserstraße). Anschließend verläuft die Trasse im Bogen bis zur Lichterfelder Allee unter geringstmöglicher Inanspruchnahme von Flächen des LSG.

- 2. Bauabschnitt:
Nach der Kreuzung mit der Lichterfelder Allee verläuft die Trasse mit ihrer Achse etwa auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flurstück 77/1 und 77/2 der Flur 8. Im Rechtsbogen führt sie weiter über die Flurstücke 32 und 105 bis zur Kreuzung mit der Osdorfer Straße / Heinersdorfer Weg.
- 3. Bauabschnitt:
Die Trasse verläuft hier westlich des seniorengerechten Wohnblocks bis zur Mahlower Straße. Vor Bau des 3. Bauabschnittes kann vorübergehend die vorhandene Gebietserschließungsstraße weiter genutzt werden, an die der zweite Bauabschnitt anschließt.

Der Trassenverlauf wurde in mehreren Sitzungen mit dem Bauamt Teltow und dem Bauausschuss erörtert. Dabei wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Varianten (Ost-, Mittel- und Westvariante) aus städtebaulicher, verkehrs- und grünplanerischer Sicht bezüglich der Voraussetzungen und Auswirkungen der Varianten für den Abschnitt zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße ausführlich diskutiert.

Im Ergebnis der Erörterungen mit dem Bauausschuss und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kam die (West-)Variante als am schnellsten realisierbare und kostengünstigste Lösung zum Tragen und wurde im Bebauungsplan dargestellt. Die Einhaltung eines größtmöglichen Abstands zur beidseitigen Wohnbebauung ist gewährleistet (Reduzierung der Lärmbelastung). Auf der Mahlower Straße kann der Versatz zur Südspange angemessen dimensioniert werden.

Die Planung der Straße wurde im Jahr 2000/2001 nochmals im Hinblick auf die Einordnung von Kreisverkehren überarbeitet, wie sie jetzt Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens sind und im Bebauungsplan zunächst als Vermerk aufgenommen und nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens nachrichtlich übernommen werden sollen.

Im Jahr 2003 wurde die Ausbauplanung der Mahlower Straße insoweit angepasst, dass eine Abbiegespur für den Verkehr vom S-Bahnhof / Südspange kommend in die Ostspange vorgesehen ist sowie eine beidseitige Busspur. Die Ausführungsplanung des Ausbaus der Mahlower Straße hat dabei zu einer geringfügigen Verschiebung der Straßenführung und der Ausformung des Anschlusses der Ostspange an die Mahlower Straße geführt, die im Bebauungsplan übernommen wurden.

Verkehrsaufkommen

Da die Ostspange als Teil der Gesamtverkehrslösung einen beträchtlichen Teil des Durchgangsverkehrs aufnehmen soll, spielt die bestehende und künftige Bebauung und Nutzung im Plangebiet für das Verkehrsaufkommen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Angaben zur Verkehrsbelegung wurden als DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) der Projektbezogenen Prognose für die im Plangebiet relevanten Straßen zusammengestellt. Das Prognosejahr ist 2012.

Als Schwerverkehrsanteil aus den Nutzungen des Bebauungsplangebietes ergibt sich ein Anteil von 0,4%. Dies ist gemessen an der Verkehrsbelastung der Ostspange ein relativ geringer Anteil. Überlagert wird dieser Anteil durch den Durchgangsverkehr bzw. durch Lkw-Verkehre aus den Gewerbegebieten Teltows. Zur Beurteilung des Schwerlastverkehrs auf der Ostspange wurde eine Verkehrszählung des Brandenburgischen Straßenbauamtes auf der L 76 herangezogen, woraus erkennbar ist, dass von einem durchschnittlichen Schwerverkehrsanteil von 10% ausgegangen werden kann. Dies entspricht auch den Aussagen des Verkehrsentwicklungsplans und gilt für die Prognose nach Endausbau des Spangensystems. Es ergeben sich folgende Werte:

Abschnitt	DTV (Kfz/24h)	Lkw- Anteil (%)
Ostspange zwischen Mahlower Straße und Osdorfer Straße	15.400	10
Ostspange zwischen Osdorfer Straße und Lichterfelder Allee	17.400	10
Ostspange zwischen Lichterfelder Allee und Zehlendorfer Straße	17.400	10
Nordspange ab Zehlendorfer Straße	17.400	10
Zehlendorfer Straße nördlich Ostspange	9.880	2,5
Zehlendorfer Straße südlich Ostspange	2.050	2,5
Lichterfelder Allee östlich Ostspange	13.000	10
Lichterfelder Allee westlich Ostspange bis Ruhlsdorfer Platz	5.000	10
Osdorfer Straße westlich Ostspange	100	2,5
Heinersdorfer Weg östlich Ostspange	5.320	5
Mahlower Straße östlich Ostspange	17.000	10
Mahlower Straße westlich Ostspange bis Ruhlsdorfer Platz	3.000	10
Potsdamer Straße ab Ruhlsdorfer Platz	14.000	10
Ruhlsdorfer Straße ab Ruhlsdorfer Platz	9.000	10

Straßenquerschnitte / Straßenraumgestaltung

Die Straßenquerschnitte sind entsprechend ihrer jeweiligen Funktion bemessen und gestaltet. Bei der Ostspange sind die Entwurfselemente so gewählt, dass sie den Brandenburgischen Richtlinien für Planung und Bau von verkehrssicheren und ortsgerechten Hauptverkehrsstraßen und Ortsdurchfahrten (BRISOS) und den Nutzungsansprüchen des Plangebietes entsprechen.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, dann folgen die Nebenanlagen, wie Grünstreifen, Rad- und Fußweg. Die Gesamtbreite der Ostspange beträgt 22,00 m über die gesamte Länge der Umfahrung.

Fuß- und Radwege

Der Verkehrsentwicklungsplan beinhaltet eine Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes im Stadtgebiet. An sämtlichen Hauptsammelstraßen sollen, sofern städtebaulich möglich, baulich getrennte Rad- und Fußwege errichtet werden. Im Bebauungsplangebiet sind Fuß- und Radwege an den Hauptverkehrsstraßen vorgesehen. Entlang der geplanten Ostspange sollen separate Fuß- und Radwege durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt angelegt werden.

Die Erschließungsstraßen und Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsflächen für Radfahrer und Fußgänger sowie Kraftfahrzeuge ausgebildet.

Für den übergeordneten Radverkehr ist die Osdorfer Straße als Verbindung zwischen dem Ruhlsdorfer Platz und dem Diakoniegelände, Reha-Klinik etc. vorgesehen. Dies ist im Rahmen der Knotenpunktgestaltung Heinersdorfer Weg / Osdorfer Straße / Umfahrung besonders zu berücksichtigen.

Der Grünzug wird mit Fuß- und Radwegen ausgestattet, die an das überregionale Radwegenetz anbinden. Dies betrifft v.a. die Radwegeverbindung Berlin / Lichterfelde - Kleinmachnow - Potsdam in der Kanalaue, die durch den Grünzug mit der Mahlower Straße und dem künftigen S-Bahnhof Teltow-Stadt verbunden wird.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Durch den Bau des Spangensystems, die Schaffung des S-Bahnhofes Teltow-Stadt süd-östlich des Plangebietes und die Errichtung neuer Wohngebiete in der Nachbarschaft ist mit einer Neuordnung des öffentlichen Nahverkehrs in Teltow zu rechnen. Dabei genießt die Anbindung des S-Bahnhofes an den ÖPNV hohe Priorität. Buslinien, die derzeit über die Potsdamer Straße laufen, können künftig über die Oderstraße und die Umfahrung um den Ruhlsdorfer Platz, ggf. bis zum Regionalbahnhof geführt werden.

Verkehrslärm

Bei der Baumaßnahme der Ostspange handelt es sich um eine Neubaumaßnahme im Sinne der 16. BImSchV. Damit sind Maßnahmen der Lärmvorsorge zu treffen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung* durchgeführt, die die erforderlichen Nachweise erbracht und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen hat. Die 16. BImSchV ist für bereits bestehende Gebäude anzuwenden:

Gebietstyp	Tagwert	Nachtwert
Gewerbegebiet	69 dB(A)	59 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 dB(A)	47 dB(A)

Bei diesen Werten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zu „schädlichen Umwelteinwirkungen“ i.S. von § 3 BImSchG.

Für Baugebiete im Bebauungsplan sind dagegen die Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß DIN 18005 als Vorsorgewerte maßgeblich:

Gebietstyp (gem. BauNVO)	Tagwert	Nachtwert
Kern- und Gewerbegebiete (MK / GE)	65 dB(A)	55/50 dB(A)

* Schalltechnisches Gutachten, April 2003, Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber, Hennigsdorf

Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	40/35 dB(A)

Zur Berechnung des Immissionspegels, den die Verkehrswege hervorrufen, wurde ein Ausbreitungsmodell benutzt. In dieses Modell gingen neben den topographischen Daten des Untersuchungsgebietes alle Daten ein, die die akustischen Eigenschaften der Schallquellen sowie die Einflüsse auf die Schallausbreitung hinreichend genau beschreiben. Der mittels dieses Ausbreitungsmodells berechnete Immissionspegel an kritischen Immissionsorten bildete die Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation. Nach der Berechnung von Einzelpunkten im Geltungsbereich wurde eine Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen vorgenommen, die unter Anwendung der genannten Orientierungswerte zu Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen führten.

Einbezogen wurden neben den Grenzwerten nach 16. BImSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005 auch der kritische Wert von 65 dB(A) als Grenze für erhöhtes gesundheitliches Risiko nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in die Betrachtung einbezogen.

Auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsbelastung (s.o.) für das Prognosejahr 2012 ergeben sich die folgenden Emissionspegel:

Abschnitt	L _{m,E} tags dB(A)	L _{m,E} nachts dB(A)
Ostspange zwischen Mahlower Straße und Osdorfer Straße	65,3	55,6
Ostspange zwischen Osdorfer Straße und Lichterfelder Allee	65,9	56,1
Ostspange zwischen Lichterfelder Allee und Zehlendorfer Straße	65,9	56,1
Nordspange ab Zehlendorfer Straße	66,0	56,2
Zehlendorfer Straße nördlich Ostspange	60,3	50,5
Zehlendorfer Straße südlich Ostspange	53,5	43,7
Lichterfelder Allee östlich Ostspange	64,6	54,9
Lichterfelder Allee westlich Ostspange bis Ruhlsdorfer Platz	60,5	50,7
Osdorfer Straße westlich Ostspange	40,4	30,6
Heinersdorfer Weg östlich Ostspange	58,9	49,2
Mahlower Straße östlich Ostspange	65,8	57,1
Mahlower Straße westlich Ostspange bis Ruhlsdorfer Platz	58,3	49,6
Potsdamer Straße ab Ruhlsdorfer Platz	65,0	56,3

Ruhlsdorfer Straße ab Ruhlsdorfer Platz

63,0 53,3

Ebenfalls berücksichtigt wurden Geschwindigkeit (50 km/h), Mehrfachreflexionen in den Bereichen beidseitiger Bebauung und die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Ostspange / Mahlower Straße.

Es ergeben sich Überschreitungen in Teilen aller Baugebiete.

Sehr deutlich sind die Überschreitungen in den allgemeinen Wohngebieten: WA 2 (bis zu 16 dB(A)), WA 3 (bis zu 15 dB(A)), WA 5 (bis zu 12 dB(A)) sowie in den den Straßen zugewandten Fassaden der Mischgebiete.

Für die einzelnen Lärmpegelbereiche wurden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entwickelt, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden, um den entsprechenden Innenraumpegel zu erreichen.

Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Schallquelle wären aufgrund der Breite der Straße und der Höhe der Gebäude kaum wirksam. Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzanlagen als zusätzliche Zäsuren entlang der Straße abzulehnen. Auch das Vorhandensein von Grundstückszufahrten und die Notwendigkeit weiterer Zufahrten sowie das Freihalten von Sichtdreiecken machen die Errichtung von Lärmschutzanlagen schwer realisierbar und wenig effektiv.

Die Führung der Ostspange zwischen bestehenden Gebäuden ist in Abwägung verschiedener Aspekte nicht anders möglich. Für die besonders betroffenen Gebäude schlägt das Lärmschutzgutachten die Verglasung von Balkonen vor.

Im Gutachten wird noch der Hinweis gegeben, dass die Bebauung des Baugebietes WA 1 nur im Zusammenhang mit der lärmschützend wirkenden Bebauung in den Baugebieten MI 6 und MI 7 realisiert werden sollte. Da bei den Festsetzungen des Bebauungsplans von einer entsprechenden Realisierung ausgegangen wird, werden die Bauschalldämmwerte für das WA 1 unter Berücksichtigung einer Bebauung der MI 6 und 7 festgesetzt.

Luftschadstoffbelastung

Begleitend zum Bebauungsplan ist eine Untersuchung auf Luftschadstoffe im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans und den Bau der Ostspange durchgeführt worden*. Diese Untersuchung beinhaltet eine Abschätzung der Kfz-bedingten Schadstoffbelastung (Jahresmittelwerte und der 98-Perzentil für Kohlenmonoxid, Stickstoffoxid, Schwefeldioxid, Summe der Kohlenwasserstoffe, Benzol und Rußpartikel). Untersucht wurde der Bereich bis zu 200 m vom Fahrbahnrand der künftigen Ostspange.

* Luftschadstoffuntersuchung Ostspange Teltow - ISU-Plan, Berlin, Juli 2002

Mit der Berechnung zur Abschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen lassen sich Angaben über die Zusatz- und Gesamtbelastung der Luftschadstoffe in den untersuchten Abschnitten für das Prognosejahr 2010 machen. Diese werden mit den dann geltenden Immissionswerten, insbesondere Grenzwerten der EU-Richtlinien, verglichen. Die Gesamtbelastung bestehend aus (aus regionalen Daten angenommenen Vorbelastungen) und Zusatzbelastungen durch den erwarteten Verkehr wurde für verschiedene Punkte der Spange ermittelt. Die höchsten Gesamtbelastungen treten bei allen Schadstoffen im Nahbereich der untersuchten Straße bis 10 m auf. Im weiteren Abstand verringern sich die Konzentrationen deutlich und in 200 m Entfernung betragen sie nur noch einen Bruchteil. Die Unterschiede der Immissionsbelastung an den einzelnen untersuchten Punkten sind dabei sehr gering. Die höchsten Werte sind für das Beerdigungsinstitut (Kreisverkehr Lichterfelder Allee) prognostiziert und die niedrigsten für den Bereich Zehlendorfer Straße.

Insgesamt zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Zusatzbelastungen durch den Verkehr auf der geplanten Ostspange bei allen Schadstoffen nur einen geringen bis sehr geringen Anteil an der gesamten Belastung einnehmen. An keinem der untersuchten Punkte kommt es zu einem Erreichen oder gar Überschreiten der zugrunde zu legenden Immissionswerte. Selbst wenn die Prognosewerte auf Grund von Unsicherheiten bei der Anwendung des Prognosemodells um 30% unterschätzt wären, würde es ebenfalls nicht zu Grenzwertüberschreitungen kommen. Daher stellt das Gutachten fest, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Ein Vergleich mit aktuellen Messergebnissen des Landesumweltamtes bestätigt die Messergebnisse. Die Luftqualität hat sich im Land Brandenburg in den letzten Jahren stetig verbessert. Auch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wie NO₂, Ruß, Blei und Benzol haben 2000 weiter abgenommen. Selbst an wesentlich stärker befahrenen Straßen mit über 30.000 Kfz/Tag wurden 2000 keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Durch die weitere Kfz- und Lkw-Flottenerneuerung bis 2010 wird mit einer Einhaltung der dann strengeren Grenzwerte gerechnet.

Ruhender Verkehr

Bei einer Realisierung der Straßenbahn und Verkürzung der Taktzeiten der Busse wird dieser zentrale Bereich optimal an den ÖPNV angebunden sein. Dennoch ist der Bedarf an Stellplätzen insbesondere im Bereich des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz sehr hoch.

Die Berechnung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Dabei wurde von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² und 1 Stellplatz pro WE ausgegangen. Bei der Gewerbefläche wurde pauschal von Büronutzung ausgegangen (1 Stellplatz/40 m² Nutzfläche). Für das Plangebiet ergibt sich insgesamt ein Bedarf von rund 710 Stellplätzen. Davon entfallen auf den Bestand ca. 510, vorwiegend wohnungsbezogene, Stellplätze.

Es wurden teilweise planerische Vorkehrungen für den Bau von Tiefgaragen (GTGa1) getroffen, um die Unterbringung herzustellender Stellplätze zu ordnen.

Überörtlicher Verkehr: Verbindung nach Berlin

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches befand sich vor Beseitigung der Wupperstraßenbrücke über den Teltowkanal die Anbindung an diese Brücke. Der Bezirk Zehlendorf von Berlin hat in der nachbargemeindlichen Abstimmung Bedenken erhoben, wenn nicht zumindest eine Freihaltetrasse für die Anbindung an eine ggf. neu zu errichtende Brücke im Plan dargestellt wird.

Eine solche Freihaltetrasse wird nicht im Plan dargestellt,

- da das betreffende Gelände im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Parforceheide liegt und
- weil in den überregionalen Planungen (KEK, Regionalplan, LEPeV) diese Verbindung nicht vorgesehen ist.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen keine bauliche Nutzung in diesem Bereich vorbereitet, die einer künftigen Wiedereinrichtung der Verbindung nach Berlin im Wege stehen würde.

6. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Metzler, Berlin ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Planbereich die Ostspange (Planstraße A) und die Osdorfer Straße (östlicher Abschnitt) sowie den Heinersdorfer Weg ausklammert. Die Betrachtungen zu Eingriff und erforderlichem Ausgleich für diese Teilbereiche wurden in einem gesonderten landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, der als Grundlage für ein Planfeststellungsverfahren für die genannten Straßenabschnitte dient. Da der Planfeststellungsbereich im Bebauungsplan nur vermerkt ist, wird auf die Darstellung des Eingriffes und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hier verzichtet. Die Eingriffsregelung erfolgt vollständig im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 1. und 2. Bauabschnitt der Ostspange.

Die Kapitel 6.1 - 6.4 wurden inhaltlich aus dem Gutachten „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 A“, Büro Josef Metzler, Berlin, Juni 2001 übernommen.

6.1 Rechtliche Bestimmungen

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, Abweichungen hiervon sind zu begründen (§ 3 BbgNatSchG). 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.

6.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Die allgemeinen Gestaltungsprinzipien können wie folgt beschrieben werden. Durch die Bestandsaufnahme sind die wichtigen vorhandenen Grün- und Biotopestrukturen herausgearbeitet worden. Das landschaftsplanerische Konzept zielt darauf ab, die wichtigen Landschaftselemente (wie Feldgehölzgruppen) zu

erhalten, ggf. zu entwickeln sowie neue Grün- und Landschaftsbereiche im Wohnumfeld und im Baugebiet zu gestalten. Zu den erhaltens- und entwicklungswerten Flächen zählen die waldartigen Areale an der Lichterfelder Allee, die gartenartigen Strukturen zwischen Heizwerk und „Alter Mühle“ und die Kanalaue. Die zum eingetragenen Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gehörigen Flächen im Planungsgebiet werden erhalten und geschützt sowie die Randbereiche als Pufferzonen für das LSG entwickelt. Die vorhandenen Freiraumbereiche

werden durch die Entwicklung eines Grünzuges, der sich von der Mahlower Straße über die Lichterfelder Allee bis zum Uferpark erstreckt, aufgewertet. Ergänzt werden die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durch die Anlage von Freiflächen im Bereich der Neubebauung.

Öffentliche Grünflächen

Kanalaue / Uferpark

Die am Teltowkanal anschließende Kanalaue im ehemaligen Bereich der Bäkeniederung ist das wichtigste Grünelement im Planungsgebiet. Das landschaftsplanerische Konzept sieht eine behutsame Entwicklung der Kanalaue vor. Dabei muss darauf geachtet werden, dass bei Anpflanzungen der Luftaustausch zwischen den verschiedenen Grünflächen nicht eingeschränkt wird. In den Übergangsbereichen des LSG im Uferpark „Kanalaue“ werden Naturbelassene Flächen erhalten und entwickelt. Sie unterliegen einer extensiven Nutzung mit Vorrangfunktion für den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz. Neuanpflanzungen werden entsprechend der Gegebenheiten, wie Ufersituation, Waldsaum, Freiflächen, Wege- und Platzrändern, und nach Pflanzliste ausgeführt.

Mit der Anlage eines Zielorientierten Wegenetzes werden Fußgänger und Fahrradfahrer geleitet und somit die schützenswerten Grünanlagen und Pflanzflächen gesichert.

Grünzug

Mit der Realisierung des Plangebietes wird ein neuer Grünzug in nord-südlicher Ausrichtung entwickelt. Der Nord-Süd-Grünzug stellt in der seitlichen Ausrichtung eine Verbindung zwischen der Altstadtbebauung Teltows und der entlang der Lichterfelder Allee entstandenen jüngeren Seehof-Siedlung her. Mit dem Bauvorschlag westlich und südlich der neu projektierten Umgehungsstraße

entstehen Wegeverbindungen vom Altstadtbereich Teltows Richtung Osten zum Uferpark.

Durch die Entwicklung von Übergangs- und Verbindungsbereichen zum Altstadtgebiet und in die angrenzenden Landschaftsräume wird eine zusammenhängende Grünstruktur für das gesamte Bebauungsgebiet geschaffen. In Verbindung mit dem Uferpark erstreckt sich das Areal des Grünzuges bis zu den Plattenbauten an der Mahlower Straße. Dadurch sind der Luftaustausch und verbesserte kleinklimatische Verhältnisse bis weit in die bebauten Bereiche möglich. In Anbetracht des neu entstehenden Wohngebietes am Heinersdorfer Steigweg und den Einrichtungen eines Hallenbades und der Diakonie mit zusätzlichem Bedarf an Erholungs- und Freizeiflächen erhält der Grünzug eine noch größere Bedeutung an dem dafür vorgesehen Ort.

Der Grünzug wird für diesen Bereich und die Stadt in mehrerer Hinsicht von großer Bedeutung sein. So wird sich durch die in den öffentlichen Grünflächen angelegten Spiel- und Erholungsflächen für die verschiedensten Freizeitaktivitäten und somit die Naherholung eine deutliche Verbesserung ergeben.

Fußläufig und per Rad ist der Grünzug an das Wegenetz des Uferparkes und an die Erschließungsstraßen der Wohn- und Mischgebiete angebunden. Durch eine Zielorientierte Wegeführung werden die im Grünzug geplanten Nutzflächen (Spiel- und Erholungsbereiche) und die außerhalb des Wohngebietes liegende Infrastruktur (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten) auch für Fußgänger schnell erreichbar. Die Wegeflächen in den Parkanlagen werden mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau und Wassergebundenen Deckschichten (wie Promenadengrand) hergestellt.

Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grün- und Freiflächen werden durch Neuanpflanzungen, insbesondere in den Randbereichen des Grünzuges, gesteigert. Die Planung berücksichtigt das Freihalten von Sichtachsen in den Landschaftsraum und Schneisen, um den Luftaustausch in den Baugebieten zu fördern.

Ausgehend von der Baumreihe an der Diakonie und den Wäldchen an der Kanalaue wird im mittleren Abschnitt des Grünzuges ein naturnaher Bereich mit Baumgruppen und Feldgehölzinseln entwickelt. Die Fläche reicht von der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur zentralen Wegeachse und von der Lichterfelder Allee bis zum Heinersdorfer Steigweg. Der Baumbestand an der Diakonie und die Waldbereiche an der Lichterfelder Allee werden erhalten, geschützt und behutsam integriert. Zum Schutz unterliegt der Bereich einer exten-

siven Nutzung mit Vorrangfunktion für den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz.

Zur Aufwertung und Betonung des natürlichen Charakters der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet wird eine Hecke vorgesehen, die sich als lineares, geschwungenes und verbindendes Element durch die gesamte Parkanlage zieht. Die Hecke hat eine Mindestbreite von 5,00 m und übernimmt damit die Funktion als Pufferzone (Immissionsschutz, Sichtschutz, u. ä.) zwischen Umgehungsstraße und Kanalaue bzw. Uferpark. Auf einer Gesamtlänge von annähernd 600 m werden pro 10 m Länge 2 Stk. Großsträucher und 16 Stk. Sträucher gemäß Pflanzliste sowie 400 Stk. Stauden angepflanzt. Die in den verschiedenen Teilbereichen liegenden Abschnitte werden durch Erschließungswege, Sichtachsen und Luftschneisen sowie Übergänge zu Spiel- und Sportnutzungen unterbrochen.

Die Weiterführung des südlichen Abschnittes des Grünzuges ist zwischen dem Wohnhaus Mahlower Straße Nr. 120, dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich an der Erich-Steinfurth-Straße bis zur Mahlower Straße vorgesehen. In diesen Flächen soll in

Anknüpfung an den vorhandenen Sandspielplatz ein öffentlicher Spielbereich entstehen. Die Gehölzbestände (wie Bäume, Hecken, Pappelwäldchen) werden als wichtige vorhandene Grünstrukturen in die künftige Gestaltung und Neuanpflanzungen integriert.

Öffentliche und private Spielflächen

Die im Grünzug vorgesehen Spielplätze sind als extensive Spielanlagen mit auseinander gezogenen Spielbereichen für unterschiedliche Altersstufen konzipiert. Die vorhandenen und geplanten privaten Spielplätze werden entwickelt bzw. aufgewertet und in das Konzept der Spielanlagen der öffentlichen Grün- und Freiflächen integriert.

Die vorhandene Bepflanzung wird in die geplanten Spielanlagen einbezogen und durch Neupflanzungen ergänzt. Durch Neuanpflanzungen werden ebenfalls die Spielplätze strukturiert und zu benachbarten Nutzungen abgegrenzt, z. B. durch Saumbereiche als Pufferzonen. Für die Spielflächen sind Pflanzen mit starker Regenerationsfähigkeit, wie Weiden und Haselnuss, vorgesehen.

Private Grün- und Freiflächen

Die Maßnahmen für private Grün- und Freiflächen unterteilen sich in Wohnumfeldverbesserungs- und Neubaumaßnahmen.

Im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen sollen die vorhandenen Außenanlagen der Wohnbereiche beidseitig an der Mahlower Straße neu geordnet werden. Es ist die Prämisse eine Verkehrsberuhigung in den Innenbereichen zu erzielen. Daher werden die Freiflächen nach Funktionalität neu geordnet.

Die Freizeit- und Erholungsflächen werden im geschützten Innenraum angesiedelt. Der „ruhende Verkehr“ (Stellplätze) wird vorwiegend an die Mahlower Straße gelegt. Eine weitere Maßnahme ist eine geplante Großgarage, die teilweise unterirdisch angelegt wird, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu mindern. Des Weiteren wird die Verbindungsstraße zwischen der Albert-Wiebach- und der Ernst-Waldheim-Straße durch die Anlage eines Wohnhofes mit Spielplatz unterbrochen. Insgesamt werden in den vorhandenen Außenanlagen versiegelte Flächen auf ein Minimum reduziert. Es werden neue Grünflächen angelegt und mit vorwiegend einheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzliste ausgestattet. Die untergeordneten Erschließungswege sowie Parkplätze werden mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Wassergebundenen Deckschichten hergestellt. Die Wohnanlagen werden an neu entstehende Grün- und Freiflächenstrukturen angebunden.

Die Neubaugebiete erhalten klar gegliederte Außenanlagen, die durch eine nahezu geschlossene Bebauung entlang der Umgehungsstraße vor Lärm- und Schadstoffemissionen geschützt werden. Ein Großteil der Stellplätze wird direkt an der Umgehungsstraße untergebracht. Für die Mehrfamilienhäuser werden großzügige gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere Spielbereiche, im Zusammenhang und in Ergänzung zur öffentlichen Parkanlage entwickelt. Innerhalb der Bebauung können den Erdgeschosswohnungen kleine Mietergärten zugeordnet werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen werden Neuanpflanzungen auf mindestens 10 % der unversiegelten Grün- und Freiflächen gemäß Pflanzliste vorgenommen. Zur Förderung der landschaftsraumtypischen Eigenart und als Lebensraum angestammter Tierarten werden bei den Neuanpflanzungen bodenständige und heimische Pflanzenarten verwendet.

Auf Dachflächen mit einem geeigneten Neigungswinkel wird eine extensive Dachbegrünung durchgeführt. Dadurch wird das Siedlungsbild aufgewertet und das Klein- und Mikroklima im Baugebiet verbessert sowie eine zusätzliche Isolierung für die Gebäude erreicht. Mit der Begrünung und damit Reduzierung

der abfließenden Wassermengen wird die Verdunstungsleistung im Baugebiet erhöht. Darüber hinaus werden mindestens 20 % der Fassaden von Gebäuden zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den privaten Grundstücken und wird vor Ort zur Anreicherung des Grundwassers versickert.

Um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu mindern und den ökologischen Wert der entstehenden Freifläche soweit als möglich zu wahren, ist in den Baufeldern ein sachgerechter Abtrag und eine entsprechende Lagerung des Oberbodens durchzuführen. Die zu integrierenden Gehölzbestände, wie Bäume und Sträucher, sind während der Bauphase mit einem entsprechenden Schutz zu versehen.

Der seniorenrechtliche Wohnblock Mahlower Straße 118 und der Jugendclub haben bereits klar zugeordnete eigene Grün- und Freiflächen. Die Freiräume werden gemäß den vorgeschlagenen Flächen im Grünordnungsplan verändert bzw. erweitert. Die Zaunanlage wird den Erfordernissen angepasst.

Umgehungsstraße

Die Linienführung der Umgehungsstraße zerschneidet das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung fast in der Mitte. Sie ist in drei verschiedene Abschnitte eingeteilt, die jeweils durch eine rechtwinklig verlaufende Ausfallstraße vom Ruhlsdorfer Platz ausgehend unterteilt sind.

Die Abschnitte gliedern sich wie folgt:

- 1. Abschnitt
Zehlendorfer Straße / Lichterfelder Allee
- 2. Abschnitt
Lichterfelder Allee / Osdorfer Straße
- 3. Abschnitt
Osdorfer Straße / Mahlower Straße

Die Umgehungsstraße hat eine Breite insgesamt 22 m. Der Querschnitt der Straße ist gekennzeichnet durch breiten Grünstreifen beidseitig zwischen Fahrbahn und Rad- / Fußweg. Dieser Grünstreifen hat eine lichte Breite von mind. 3,00 m und nimmt die Straßenbäume auf. Der Fuß- und Fahrradweg verläuft parallel neben dem Grünstreifen und der Fahrbahn. Nur an den Kreuzungsbereichen entfällt der Grünstreifen, da an diesen Stellen durch Abbiege-Spuren der Fahrbahnquerschnitt aufgeweitet wird.

Als Minimierungsmaßnahme werden standortgerechte und ortstypische Straßenbäume gesetzt. Auf den beidseitigen Grünstreifen ist durchgängig je eine Baumreihe vorgesehen. Diese Durchgängigkeit löst sich im Bereich der Kanalanne derart auf, dass Baumgruppen gebildet werden, die den Übergang in die Landschaft kennzeichnen. Anschließend an den Straßenquerschnitt ist ein erhöhter Pflanzstreifen vorgesehen, der den Eingriff zusätzlich optisch und akustisch mildert. Die Pflanzung selbst soll etwa 5 -10 m breit und abgestuft in der Höhe sein. Am Jugendclub wird eine biologische Lärmschutzwand vorgesehen.

Während der Baumaßnahme sind die vorhandenen Großpflanzenstrukturen, wie die Feldgehölzgruppe im Bereich des verwilderten Gartens an der Lichterfelder Allee (Flurstück 100) und ein mehrstämmiges Weidengebüsch am südlichen Rand der städtischen Lagerfläche, durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern und später in das Grünkonzept zu integrieren.

Verkehrsflächen

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, als Gestaltungselement in den öffentlichen Straßenräumen und Platzflächen sowie als Minimierungsmaßnahme sind Anpflanzungen mit standortgerechten und ortstypischen Straßenbäumen gemäß der Pflanzenliste vorzunehmen:

Zehlendorfer Straße:	<i>Tilia europaea</i>	Kaiserlinde
Lichterfelder Allee	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Osdorfer Straße	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
Mahlower Straße	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Ida- Kellotat- Straße	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
Albert-Wiebach-Straße	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
Ernst-Waldheim-Straße	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Als Aufwertung des Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Kleinklimas und als Minimierungsmaßnahme ist für je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Die Neuanpflanzungen werden unter Berücksichtigung von nötigen Sichtverbindungen zu Fahrrad- und Fußwegen sowie Einmündungen und Zufahrten durchgeführt.

Für die Pflanzlieferung und die Pflanzarbeiten sind die Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) und die DIN 18 916 zu beachten.

Mülldeponie

Der Deponiebereich wird im Grünordnungsplan lediglich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, eingetragen, geht jedoch nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Fechter schlägt, ausgehend von dem festgestellten Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser, unabhängig von geplanten Bauvorhaben in jedem Fall Überlegungen zur Sicherung der Deponie vor, da eine Ausbreitung des Schadens langfristig nicht auszuschließen ist. In regelmäßigen Abständen sollte eine Beprobung des Grundwassers an den drei vorhandenen Mess-Stellen durchgeführt werden.

Mit den im landschaftsplanerischen Konzept genannten Planungen wird ein erheblicher Beitrag zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft geleistet. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen südlich und der Ausweisung von Tiefgaragen und Stellplatzflächen nördlich der Mahlower Straße wird der Eingriff in Natur und Landschaft zusätzlich erhöht. Dieser Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, wodurch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig werden.

6.3 Eingriff und Ausgleich

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als Tabellarische Übersicht

Mit der Aufnahme und Bewertung des Bestandes sowie der Gegenüberstellung des Landschaftsplanerischen Konzeptes ist die Voraussetzung gegeben, die Minderung und den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes darzustellen. Die Darstellung der Bilanzierung in tabellarischer Form wurde gewählt, um einen Eindruck über Art und Ausmaß des Eingriffes in Natur und Landschaft zu vermitteln. Es wird unterschieden in Baubedingte (im Bau befindlich), anlagebedingte (nach Fertigstellung) und Betriebsbedingte (in der Benutzung befindliche) Eingriffe.

Die Einteilung der Empfindlichkeit und des Eingriffs erfolgt in fünf Abstufungen: sehr hoch, hoch, mittel, gering und sehr gering.

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
--	------------------------------	--------------------------------------

Boden:

Baubedingt:

Die vorhandenen Freiflächen sind in Teilen bereits durch starke Verdichtungen auf den kommunalen Lagerflächen, im Deponiebereich und großflächig im Bereich der ehemaligen Niederung gravierend beeinträchtigt.

Störung von Lagerungsdichte, Bodengefüge, Porenvolumen und Bodenfauna im gesamten Baubereich.

Reduzierung durch Freihaltung der Kanalaue von jeglicher Beeinträchtigung, Festlegung von absoluten Arbeitsgrenzen. Fachgerechter Abtrag und Lagerung des Oberbodens zur Wiederverwendung in den Grünflächen.

Die Vegetationsdecke beträgt zur Zeit auf den zukünftigen Bauflächen 85%

Entfernung der Vegetationsdecke im gesamten Baubereich.

Kein direkter Ausgleich möglich.

Anlagebedingt:

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 25,0 ha, wovon bereits gut 3,60 ha Flächen versiegelt sind.

Flächenversiegelung von zusätzlich etwa 2,77 ha.

Bedingter Ausgleich durch naturnahe Entwicklung und Anlage extensiver Parkanlagen (Kanalaue und angrenzende Gebiete, Nord-Süd-Grünzug). Ankauf und Sicherung von naturnahen Flächen.

Die unversiegelten Flächen bzw. offener Boden sind teilweise durch Fremdnutzung stark verdichtet.

Kein direkter Ausgleich möglich.

Betriebsbedingt:

Unversiegelte Flächen, offener Boden, Grün- und Freiflächen.

Gefahr der zusätzlichen Verdichtung in angrenzenden, unversiegelten Bereichen.

Anlage von zielorientierten Wege- und Platzflächen, die den Fuß- und Radverkehr aufnehmen; Sicherung der Randbereiche vor Beeinträchtigung durch wirksame Absperrung, Randbegrenzungen, Pflanzungen. Pflanzgebote.

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
-----------------	-----------------	--

Hoch	sehr hoch	Ausgleich bedingt möglich
------	-----------	---------------------------

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Aus- gleichsmaßnahmen:
---	---------------------------------	---

Klima, Luft, Lärm:

Trichterförmige Freifläche zwischen der Altstadt Teltows und der Seehofsiedlung, Frischwiese als Kaltluftentstehungsgebiet und uneingeschränkte Nord-Süd-Freifläche.

Einschränkung der Frischluftschneise durch Bebauung,
Zerstörung des Kaltluftentstehungsgebietes durch Überbauung,
Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Bau der Umgehungsstraße.

Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen in empfindlichen Bereichen, Minderung von Lärm- und Schadstoffbelastung durch Schutzpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
Mittel	Hoch	kein Ausgleich möglich

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
---	---------------------------------	--------------------------------------

Wasser (Grund- und Oberflächenwasser):
--

Baubedingt:

Flächige Versickerung, mit weitgehend geringen Infiltrationszeit auf den unversiegelten Flächen;

Verdichtung und Verunreinigung durch Baumaschinen

Reduzierung durch Freihaltung der Kanalaue von jeglicher Beeinträchtigung; Festlegung von absoluten Arbeitsgrenzen für Schutzbereiche;

Anlagebedingt:

Offener Boden / Versickerungsflächen.

Verändertes Abflussverhalten des Niederschlagswassers und reduzierte Grundwasseranreicherung durch zusätzliche Versiegelung von Freiflächen.

Minderung durch dezentrale Muldenversickerung, Versickerungsbecken für den Straßenbereich und Rigo- lenversickerung auf den Baugrundstücken; Kein direkter Ausgleich möglich

Betriebsbedingt:

Unversiegelte Grün- und Freiflächen.

Gefahr der Verunreinigung durch den Straßenverkehr und die Nutzung von neu angelegten Stellplätzen.

Kein direkter Ausgleich möglich

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
hoch	sehr hoch	Kein Ausgleich möglich

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Aus- gleichsmaßnahmen:
---	---------------------------------	---

Flora, Fauna, Biotope

<p>Bestand: 3.976 m² naturnaher Wald, 1.145 m² Pappel-Vorwald, Kanalaue, vorwiegend Frischwiese und andere Biotope, Niederungsbe- reich mit aufgelassenem Grasland, Hochstauden frischer Standorte, Stau- densaum, Ruderalfluren (zum Teil stark überprägt), Gärten und Gartenbrache und Grünanlagen des Sied- lungsbereiches.</p>	<p>Baubedingt: Vernichtung und Rodung von Gehölzbeständen Überbauung im Niede- rungsbereich, von Rude- ralfluren, Gärten und Gar- tenbrachen und der Grün- anlagen des Siedlungsbe- reiches.</p>	<p>Freihaltung der schützens- werten Biotope von jegli- cher Beeinträchtigung, Fest- legung einer absoluten Ar- beitsgrenze. Ersatzpflanzungen von Bäu- men gem. BaumSchVO Bbg. Ausgleich durch umfang- reiche Neupflanzungen in den extensiven Flächen der öffentlichen Grünflächen. Entwicklung von Allee- und Heckenstrukturen</p>
	<p>Störung der ansässigen Fau- na, Veränderungen der Lebensräume.</p>	<p>kein Ausgleich möglich</p>
<p>Unversiegelte Grün- und Freiflächen, Waldflächen, Großgehölzbestand.</p>	<p>Anlagebedingt: Verlust von 85 % der Vege- tationsflächen auf den Bau- grundstücken durch Neu- versiegelung, Rodung von Großgehölzen.</p>	<p>Reduzierung durch Schutz und Entwicklung bestehen- der Laubwaldflächen und vorhandener Bäume. Neuanlage und Entwicklung von extensiven Parkflächen, ca. 70 % Vegetationsfläche. Anpflanzungen auf 10 % der unversiegelten privaten Grundstücksflächen</p>
	<p>Veränderungen im Lebens- raum für Flora/Fauna</p>	<p>kein Ausgleich möglich</p>
	<p>Betriebsbedingt: Störung der Fauna</p>	<p>kein Ausgleich möglich</p>

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
Hoch	sehr hoch	Ausgleich möglich

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
---	---------------------------------	---

Freiflächennutzung, Erholung:

<p>Öffentlich genutzte und gering strukturierte Erholungsflächen des Uferparkes, anthropogen stark überprägter Niederungsbereich, Freiflächen und Spielplätze des vorhandenen Siedlungsbestandes, eines Seniorenwohnheims und eines Jugendclubs.</p>	<p>Überbauung eines Spielplatzes durch eine Großgarage. Beeinträchtigung der öffentlichen Erholungsnutzung im Bereich des Uferparkes und der Niederung durch Überbauung und Verlärmung.</p>	<p>Entwicklung eines Spielplatzkonzeptes als Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme im Zusammenhang mit dem gesamten Bearbeitungsgebiet. Umsetzung eines landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes, Minderung durch Lärm-, Staub- und Sichtschutzpflanzungen, Ausgleich durch Entwicklung von Parkanlagen und Spielplätzen.</p>
--	--	--

<p>Geh- und Radwegeverbindung Osdorfer Straße und verlängerte Erich-Steinfurth Straße, Trampelpfade.</p>	<p>Unterbrechung der Wegebeziehungen durch die Straße (Barrierewirkung).</p>	<p>Kein Ausgleich möglich</p>
--	--	-------------------------------

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
hoch	Hoch	Ausgleich möglich

Schutzgut/Potential (Empfindlichkeit):	Eingriff: (Art und Schwere):	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
---	---------------------------------	---

Landschaftsbild:

Naturnahe Kanalauenstruktur. Landschaftsbildprägender Niederungsbereich als historische Siedlungszäsur. Reste alter Alleebaumstrukturen. Großflächig unversiegelte Grünflächen mit offenen, weiten „Fern-Blicken“.	Trennung von Stadt und Kanalaue, Zäsur durch die Umgehungsstraße und die Reihenhausbauung, großflächige Teilbebauung der Niederungsfläche, Rodung alter Alleeebäume.	Beschränkung der Straßenbreite auf das Mindestmaß, Entwicklung von Allee- und Heckenstrukturen, dadurch Bildung von Landschaftsräumen, Ausgleich durch Entwicklung von Parkanlagen mit Sichtachsen, attraktiven Nutzungen und Zielpunkten im Gelände und einer hochwertigen Bepflanzung.
---	---	--

Empfindlichkeit	Art und Schwere	
sehr hoch	Hoch	Ausgleich möglich

Eingriffsregelung zum Bebauungsplan 1A

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung und Nutzung der Flächen des Geltungsbereichs stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar, da es zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

- Unversiegelter Boden mit Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt wie Wasserkreislauf, Vegetationsstandort, Lebensraum für Tiere, Bodenfruchtbarkeit, Klimaregulator gehen verloren.
- Der Vegetationsbestand wird teilweise vernichtet.
- Das Landschaftsbild und die Freiflächenstruktur verändern sich dauerhaft.

Die Aufstellung des Grünordnungsplanes und die Aufnahme seiner Darstellungen und wesentlichen Inhalte in den Bebauungsplan Nr.: 1A „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ gewährleistet insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Große Teile des Geltungsbereiches sind zurzeit unversiegelt. Unter Berücksichtigung der in der landschaftsplanerischen Zieldiskussion genannten Entwicklungskriterien werden für die wohnungsnaher Erholung, für das Landschaftsbild, für den Naturhaushalt, sowie für den Biotop- und Artenschutz wichtige Flächen vollständig von Bebauung freigehalten.

In den entsprechenden Bereichen werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit den im landschaftsplanerischen Konzept genannten Maßnahmen kann ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet werden.

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

Für zu fällende Bäume ist im Rahmen des Bauantrages eine gesonderte Baumfällgenehmigung nach der BaumSchVO Bbg bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Pro gefällttem Baum muss je 15 cm Stammumfang ein neuer Baum gepflanzt werden.

Die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide durch die Beteiligung des MUNR, Abt. Naturschutz zu prüfen.

Minimierungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Die absolute Arbeitsgrenze soll die zu erhaltenden Bereiche von Natur und Landschaft, wie die Kanalaue und die verbleibenden Waldflächen an der Lichterfelder Allee, vor Beeinträchtigungen während der Bauphase schützen. Der vorgesehene Schutz wird oberirdisch durch einen Bauzaun vorgesehen. Sollten in der Nähe von Bäumen Baugruben entstehen, ist der Schutz der Wurzelbereiche durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Die DIN 18920 ist zu beachten.

Die Erhöhung der Biomasse in Form einer 20%igen Fassadenbegrünung verbessert das Mikroklima. Insbesondere bei extremen Witterungen im Sommer und im Winter ist ein deutlicher Klimaausgleich spürbar. Bei der Anwendung von Rankpflanzen, speziell von Selbst- und Spreizklimmern, ist darauf zu achten, dass die

Fassaden in gutem Zustand sind, da sonst Schäden entstehen können, wie Abplatzungen und das Eindringen von Feuchtigkeit in die Fassade.

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über offene Mulden oder Rigolen mindert die durch die Versiegelung gestörte Grundwasserneubildung.

Eine weitere Minderungsmaßnahme für neuversiegelte Flächen ist die Verwendung Wassergebundener und durchlässiger Deckschichten bei Fußwegen und Stellplätzen, da diese Flächen als teilversiegelt gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen von standortgerechten, ortstypischen Gehölzen und Baumarten und der damit verbundenen Gestaltung der Straßenräume und Stellplätze aufgewertet. Als zusätzliche Minderungsmaßnahme werden die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen von baulichen Anlagen und von Versiegelung jeglicher Art freigehalten. Auf mindestens 10 % dieser unversiegelten Freiflächen werden standortgerechte und ortstypische Gehölze angepflanzt.

Für Neuanpflanzungen werden heimische und bodenständige Gehölzarten verwendet, um den Eingriff in Lebensräume angestammter Tierarten zu mindern und die landschaftsraumtypischen Eigenarten zu fördern. Im Zuge der Bautätigkeit wird der Oberboden zur Wiederverwendung auf den neu angelegten Grünflächen fachgerecht abgetragen und gelagert. Während der Baumaßnahmen werden weitere Vorkehrungen getroffen, wie Aufbau der Baustraße mit saugfähigem Recyclingschotter, begrenzte Lagerplätze, die die Einträge in den Boden durch Schmier- und Betriebsstoffe verhindern und die Schutzgüter sichern.

Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein beträchtlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der - für die Bereiche ohne die Ostspange (1. und 2. Bauabschnitt) und die Osdorfer Straße / den Heinersdorfer Weg vollständig durch geeignete Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden kann. Dabei bleibt jedoch die zusätzliche Versiegelung durch neue Gebäude und Freiflächenversiegelung nördlich und südlich der Mahlower Straße außer Betracht. Die hier zu bilanzierende zusätzliche Versiegelung ist außerhalb des Geltungsgebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ausgehend von einem starken Eingriff in das Schutzgut Boden, mit einer Neuversiegelung von ca. 33.000 m² und der damit einhergehenden gravierenden Beeinflussung weiterer Schutzgüter wie Wasser, Biotop- und Artenschutz werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Für die Kompensation des Schutzgutes Boden wären Flächen von 33.000 m² zu entsiegeln und aufzuarbeiten. Die entstehenden Kosten hierfür würden sich auf 429.000 EUR belaufen, wenn folgender Berechnungsansatz dafür angenommen wird.

Berechnungsansatz:

Abbruch von versiegelten Flächen, einschließlich der Entsorgung des anfallenden Materials und der Lockerung der Bearbeitungsfläche.

$$33.000 \text{ m}^2 \quad \dot{=} \quad 13 \text{ EUR} \quad 429.000 \text{ EUR}$$

Als Ausgleich für den Eingriff wird neben anderen Maßnahmen der Ankauf von Flächen des Grünzuges und anderer Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes durch die Kommune vorgeschlagen, um diese Areale für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Siehe dazu die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BNatSchG“, Amtsblatt der Stadt Teltow vom Oktober 1995, im Anhang. Für den Ankauf von Flächen in diesem Gebiet werden Preise von ca. 60 bis 100 EUR / m² laut eines Wertgutachtens aus dem Jahre 1995 erreicht. Als Ausgleichsfläche wird der Nord-Süd-Grünzug herangezogen, der sich von der Mahlower Straße bis zum Uferpark erstreckt und als öffentliche Grünfläche im Grünordnungsplan erscheint. Die Flächen für den Grünzug liegen brach und sollen beginnend von der Mahlower Straße in nördlicher Richtung als Parkanlage mit vorwiegend extensivem Charakter angelegt werden.

Die Flächengrößen ergeben zusammen einen Wert von 33.611 m². Nicht enthalten in diesem Wert sind die waldartigen Entwicklungsflächen zwischen der Umgehungsstraße und dem LSG „Parforceheide“ mit einer Größe von etwa 7.415 m². Die Flächen werden wie folgt in drei Bereiche eingeteilt:

1. Abschnitt zwischen Zehlendorfer Straße und Lichterfelder Allee.

Hier werden die Flächen zwischen der Spange und der Kanalaue herangezogen, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

Dieser Bereich wird als Übergangsfläche zur Kanalaue mit einer dicht gestuften Strauchbepflanzung versehen, die sich in nördlicher Richtung zum Teltowkanal immer mehr lichtet. Die Baumbepflanzung wird hier in Gruppen durchgeführt, so dass schon an der Straße der landschaftliche Charakter der nördlich anschließenden Kanalaue zu erkennen ist.

Die inneren Verkehrsflächen, wie Wege und Plätze, sind vorwiegend mit Wasser gebundenen Deckschichten versehen und werden Zielorientiert geführt, um den Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu bündeln.

Das vorgefundene Areal besteht unter anderem aus kommunalen Lagerflächen und stark anthropogen überprägten Flächen, die zu 100 % als Ausgleich herangezogen werden können.

Ausgleichsfläche

7.415,00 m² davon 100 % 7.415,00 m²

Dem gegenüber stehen Flächen zur Neuversiegelung (Eingriff) im Bereich der Baugebiete (1A-E, 8 und 9) von insgesamt 3.532,80 m².

Die Eingriffsfläche 5.013,00 m² der Ausgleichsfläche von 7.415,00 m² gegenübergestellt ergibt ein positives Ergebnis von 2.402,00 m².

2. **Abschnitt zwischen Lichterfelder Allee und Heinersdorfer Steigweg / Osdorfer Straße.**

Diese Fläche beinhaltet einen Teil des Niederungsbereiches, der in der Bestandsaufnahme als naturnahe Hochstaudenflur frischer Standorte ermittelt wurde. Die Flächen in der Umgebung werden teils ungeordnet als Lager-, Fest- und wilder Spielplatz genutzt. Durch die geplante Bebauung entlang der Umgehungsstraße werden die öffentliche Freiflächen stark eingeengt und etwa zwei Drittel des Niederungsbereiches überbaut sowie weitere Flächen durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Eine entsprechende Entwicklung der Hochstaudenfluren ist daher nicht mehr möglich. Zwischen dieser Fläche und der Heckenstruktur an der Diakonie sollen verschiedenen Nutzungen wie Wege, Sitzplätze, Spielflächen usw. angelegt werden.

Von der vorgesehenen Hauptwegeachse in Richtung Diakonie ist die Entwicklung einer extensiven Grünfläche mit Wiesenbereichen, ergänzenden Saumpflanzungen an der vorhandenen Hecke und einem Abschnitt der neuen 5 m breiten Hecke vorgesehen. Diese Hecke zieht sich als lineares Element durch das gesamte Bearbeitungsgebiet.

Dieses Areal soll als ökologische Nische für Flora und Fauna dienen.

Da in diesem Abschnitt ein interessantes flächiges Grünelement (frische Hochstaudenflur) zerstört wird, wird die Eingriff-Ausgleichs-Berechnung für diese Fläche mit dem Faktor 1:1,5 angesetzt.

Der Eingriff ergibt somit in diesem Bereich den Ausgleich 1:1 im Rahmen der Bodenversiegelung und für das zerstörte Biotop (Qualitätsverlust) einen zusätzli-

chen Ausgleich des 0,5 fachen, das sind 3.544 m², der vorhandenen Biotopfläche (7.088 m²).

Somit ergibt sich aus dem Eingriff im gesamten Abschnitt 2 von 14.041,50 m² zuzüglich der 3.544,00 m² großen Fläche für den Ausgleich des zuvor genannten Biotopes eine Eingriffsfläche von 17.585,50 m².

Da dieser Abschnitt bereits interessante Grünelemente, wie vorhandene Heckenstrukturen, Frischwiese aufweist, wird die Ausgleichsfläche zu 75 % angerechnet.

Ausgleichsfläche

20.382,00 m² davon 75 % 15.286,50 m²

Die Eingriffsfläche 17.585,50 m² abzgl. der möglichen Ausgleichsfläche von 15.286,50 m² ergibt ein Defizit von 2.299,00 m².

3. Abschnitt zwischen Heinersdorfer Steigweg und Mahlower Straße.

Diese Fläche wird eingerahmt von dem Gebäude Mahlower Straße 120, dem Heizwerk und der Alten Mühle, sowie der Fläche die sich südlich der Mahlower Straße befindet. Auf der zuletzt beschriebenen Fläche wurden im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes eine weitere überbaubare bzw. zu versiegelnde Flächen ausgewiesen.

Das Areal ist vorwiegend durch eine Gartenstruktur geprägt

Der Spielplatz im Innenbereich des L-förmigen Blockes wird durch die Neuausweisung überplant, insofern wurde zum Nachweis der notwendigen Spielflächen die angrenzende Spielfläche im Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert.

Der maximale Eingriff beträgt für diesen Abschnitt ca. 9.000 m²

Da diese Grün- und Freiflächen in Zukunft in weiten Bereichen stark genutzt werden und somit gefährdet sind, wird hier der Ausgleichsfaktor von 75 % angenommen.

Ausgleichsfläche

13.069,00 m² davon 75 % 9.801,75 m²

Die Ausgleichsfläche 9.801,75 m² abzüglich der Eingriffsfläche von ca. 9.000 m² ergibt ein positives Ergebnis von ca. 800 m². Damit kann das Defizit aus dem Abschnitt 2 zum Teil ausgeglichen werden.

Dem Eingriff von ca. 33.000 m² stehen Ausgleichsmaßnahmeflächen von ca. 32.503 m² aus den drei genannten Bereichen zur Verfügung. Damit kann rechnerisch der Ausgleich nicht vollständig im Gebiet erbracht werden. Berücksichtigt sind bei dieser Bilanzierung bereits die Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1A für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1B „Ruhlsdorfer Platz“ der Stadt Teltow vorgesehen sind.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ist vorwiegend durch den Umbau der vorhandenen Straßen gegeben. Die Neuversiegelung der gesamten öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1.763 m².

Um den Ausgleich im Baugebiet durchführen zu können, ist eine etwa 600 m lange Hecke mit 5 m Breite als durchgängiges lineares Element im Bearbeitungsgebiet vorgesehen (vgl. Landschaftsplanerisches Konzept).

Damit kann eine Fläche von 1.763 m² kompensiert werden.

Somit kann die Eingriffsfläche der öffentlichen Verkehrsflächen durch die geplante Hecke vollständig kompensiert werden.

Durchführung

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind durch städtebauliche Verträge zu gewährleisten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn anzufangen und spätestens 1 Jahr nach Bauende abzuschließen.

6.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der landschaftspflegerische Begleitplan, der im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Errichtung der Ostspange und zum Anschluss der Osdorfer Straße / des Heinersdorfer Wegs an die Ostspange erstellt worden ist, ist aus Sicht der landschaftsgestalterischen Konzeption als Teilbereich der Gesamtmaßnahme zu werten. Die dort getroffene Eingriffsregelung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die planfestgestellte Straße nur nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Der Ausgleich für diese Maßnahmen kann nur zum Teil im Planfeststellungsbe-
reich durchgeführt werden (durch Anlage von Straßenbäumen und Straßenbe-
gleitgrün). Es sind jedoch weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsberei-
ches erforderlich.

Der Prämisse, den vollständigen Ausgleich aller Eingriffe innerhalb des Gel-
tungsbereichs unterzubringen kann damit nicht nachgekommen werden.

6.5 Integration der Festsetzungen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan

Der Grünordnungsplan wurde der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am 6.
März 1998 zur Stellungnahme gemäß Erlass vom 29.04.1997, Pkt. 6.5 übergeben.
Der von der UNB in ihrer Stellungnahme vom 23.04.1998 formulierte Überarbei-
tungsbedarf wurde mit Planstand Mai 1998 des Grünordnungsplans umgesetzt.
Im Anschluss wurde der Grünordnungsplan im Hinblick auf die neue Straßenla-
ge der Umfahrung sowie auf die neu eingefügte Bebauung östlich der Umfah-
rung überarbeitet. Der dermaßen überarbeitete Grünordnungsplan wurde der
UNB erneut zur Begutachtung übergeben.

Mit Schreiben vom 27.7.1999 hat die UNB eine fachbehördliche Stellungnahme
zum GOP abgegeben. Dem GOP wird darin die Übereinstimmung mit den
fachlichen Anforderungen bestätigt. Neben dem Hinweis auf allgemeine Ver-
fahrensanforderungen (Nachweis der Verfügbarkeit von Flächen für Aus-
gleichsmaßnahmen, Beteiligung des MUNR bzgl. der Vereinbarkeit der Festset-
zungen des Bebauungsplans mit dem LSG) weist die UNB jedoch auf einige wei-
tere Anforderungen hin, die bislang vom GOP nicht geleistet werden bzw. die
entsprechend der Anforderungen der UNB zu ändern sind:

- Eine Darstellung, in welchen Fristen die geplanten Maßnahmen zu reali-
sieren sind, fehlt. Dies ist jedoch im Sinne des § 12 Abs. 2 BbgNatSchG
nachzuweisen.
- Die grünordnerischen Maßnahmen unter Punkt 1 (Aufwertung und Ent-
wicklung der Feldgehölz- und Waldstrukturen) sowie Punkt 7 der textli-
chen Festsetzungen (parkartige Freiflächen, die als Grünvernetzung in-
nerhalb der Wohngebiete dienen) sind konkreter zu fassen (Anzahl
Baum- und Strauchpflanzungen).

- Bei der zeichnerischen Darstellung wird angemerkt, dass eine Überlagerung des LSG mit einer Randsignatur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (T-Linie) nicht sinnvoll sei, da hier keine Maßnahmen geplant seien.

Diese Punkte werden in der Überarbeitung des Grünordnungsplans wie folgt berücksichtigt:

- **Fristen der Realisierung**
Als Realisierungsfrist wurde 1 Jahr nach Beendigung der entsprechenden Baumaßnahme eingefügt. Diese Fristsetzung ist jedoch lediglich in der Begründung des Bebauungsplans enthalten, sie ist nicht eigenständig festsetzungsfähig, da die zeitliche Durchführung des Bebauungsplans nicht zu den Regelungsinhalten des § 9 BauGB gehört.
- **Konkretisierung der Maßnahmen**
Die genannten Maßnahmen wurden durch Quantifizierung der zu pflanzenden Pflanzenarten bezogen auf die zu bepflanzende Fläche konkretisiert und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen.
- **Zeichnerische Darstellung LSG / Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Umwelt (T-Linie)**
Dieser Anregung wurde entsprochen.

Nach gesetzlicher Vorgabe sollen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan integriert werden. Die Begründung zu den in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen erfolgt in Kapitel 7: Begründung der Festsetzungen.

Die im Grünordnungsplan und im landschaftspflegerischen Begleitplan empfohlenen Festsetzungen durch Planzeichen und Text konnten im Wesentlichen übernommen werden, wobei einzelne Passagen redaktionell überarbeitet wurden. Grundsätzlich nicht übernommen werden konnten Festsetzungen zum zeitlichen Ablauf von Maßnahmen, da solche Festsetzungsmöglichkeiten in dem in § 9 BauGB abschließend aufgeführten Festsetzungskatalog nicht enthalten sind. Daher sind Festsetzungen über die Durchführung der Maßnahmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser nicht festsetzungsfähig. Auf eine Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelung nicht bebauter Grundstücksflächen kann verzichtet werden, da die Brandenburgische Bauordnung dazu bereits entsprechende Regelungen enthält.

Die Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen, incl. der Heckenpflanzung, sind lediglich im Rahmen von Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Welche Maßnahmen durchzuführen sind, ergibt sich aus der Erläuterung der Maßnahmen im Begründungstext.

Auch Forderungen von anderer Seite (Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände) nach zeitlichen Festsetzungen und der unaufgeforderten Vorstellung der Ausgleichsmaßnahmen in vitalem Zustand gegenüber der UNB drei Jahre nach deren Realisierung ist im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig sondern muss im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend gesichert werden.

Abwägung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen

Im Zuge der Abwägung der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde entschieden, weitere Bebauungsmöglichkeiten nördlich und südlich der Mahlower Straße zuzulassen. Diese Bebauungsmöglichkeiten dienen der Stärkung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Konsolidierung des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz. Sie dienen insbesondere der Neuordnung der Stellplatzsituation, der Ordnung der Freiflächen und der Verbesserung einer von wohnungsnahen Gebietsversorgung. Durch die bauliche Kubatur der vorgesehenen Neubebauung steigt zwar die Flächenversiegelung an, es handelt sich aber zum größten Teil um bereits teilversiegelte Flächen und eine Abschirmung der durch die Bebauung neu geschaffenen Blockinnenbereiche wird erreicht. Das Wohnumfeld wird durch die Maßnahmen nachhaltig verbessert.

Angesichts der städtebaulichen Vorteile durch die zusätzlichen baulichen Möglichkeiten und die Eingriffsminimierung durch Begrünung von Dächern und Fassaden wird im Rahmen der Abwägung der städtebaulichen mit den Naturschützenden Belangen der Ausgleich auf die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt.

Der Ausgleich für die in Ansatz zu bringende Neuversiegelung wird daher auf die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden 32.503 m² begrenzt.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1. Art und Maß der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden zwei Arten von Baugebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO) und Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO).

Als WA werden ausgewiesen:

- Die Baugebiete südlich der Mahlower Straße (Bestandsgebiet Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz).
- Die Baugebiete nördlich der Mahlower Straße bis zur Osdorfer Straße / Heinersdorfer Weg. (Bestandsgebiet Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz)
- „Blockinnenbereich“ zwischen der Lichterfelder Allee und der Osdorfer Straße, westlich der Ostspange.

Das letztgenannte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier hinter einer riegelartigen Bebauung entlang der Ostspange und der Lichterfelder Allee die Chance für ein verhältnismäßig ruhiges Innenstadtwohnen besteht.

Die übrigen Gebiete werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um für die Gebietsentwicklung klarzustellen, dass die Wohnfunktion hier Vorrang vor anderen Nutzungen hat.

Als MI werden ausgewiesen:

- Die Baugebiete zwischen Zehlendorfer Straße und Lichterfelder Allee.
- Die Straßenbegleitenden Baugebiete zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße / Heinersdorfer Weg.
- Das Mühlengrundstück an der Mahlower Straße.

Die Ausweisung als Mischgebiet dient der angemessenen Funktionsmischung in diesem innerstädtischen Bereich, der unmittelbar an das Zentrum um den Ruhlsdorfer Platz angrenzt. Im Abschnitt zwischen Zehlendorfer Straße und Lichterfelder Allee folgt die Ausweisung zum Teil der vorhandenen Nutzung (z.B. Postgebäude, Telekom-Gebäude), zum Teil bereitet sie eine Umstrukturierung fehlgenutzter Flächen vor (jetziger Recycling-Hof).

Im mittleren Abschnitt zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße dient die Ausweisung der verdichteten Neunutzung von bislang nicht bebauten Innenstadtbereichen, die an die im benachbarten Bebauungsplan 1 B „Ruhlsdorfer Platz“ vorgesehene Mischgebietsausweisung anschließen. Durch das Erfordernis, in diesem Bereich eine weitgehend geschlossene Baukante herzustellen, kommt v.a. eine Nutzung als Büro- und Dienstleistungsflächen im Geschossbau bzw. in Kettenbauweise in Frage, die mit Wohnhäusern in gleicher Bauweise gemischt ist.

Das Mühlengrundstück (Mahlower Straße 120) wurde entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Aus Gründen der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen untereinander und zu bestehenden Gebieten wird von der in § 1 Abs. 5 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, bestimmte Arten von Nutzungen in den Baugebieten auszuschließen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Mischgebiet im Geltungsbereich folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da die damit einhergehende Art der Flächennutzung der im Gebiet vorgesehenen Dichte und dem Gebietscharakter widerspricht (§ 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 BauNVO).
- Vergnügungsstätten sind aufgrund der in der Regel durch ihren Betrieb verursachten Immissionen (Verkehrslärm und -luftbelastung) angesichts der angestrebten Mischnutzung unzulässig (§ 6 Abs. 2 Zif. 8). Darüber hinaus können von Vergnügungsstätten negative Einflüsse auf die Handels- und Dienstleistungsstruktur ausgehen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da die in nur geringem Umfang vorhandenen Grünflächen im Gebiet für Wohnungsbezogene Nutzungen freigehalten werden sollen.

- Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes da durch das mit den genannten Nutzungen einhergehende Verkehrsaufkommen das Wohngebiet übermäßig beeinträchtigen würde und zudem die knappe Zahl an Stellplätzen nicht ausreichen würde.

Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird nicht eingeschränkt, damit der Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz in seinem Charakter als Wohngebiet gesichert und qualifiziert werden kann. Um eine direkte Gebietsversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu ermöglichen, sind z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auf diese Weise soll auch ermöglicht werden, im Sinne eines Aufbrechens der jetzt vorhandenen Monostruktur, Wohnungen für andere Zwecke umzunutzen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in allen Mischgebieten und in den für Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 wird durch folgende Maße bestimmt:

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden nicht überschritten. Aus Gründen der Anpassung an die umgebende Bebauung sowohl im Bereich des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz als auch im Bereich der angrenzenden Altstadt werden die Werte jedoch zum Teil unterschritten.

Die Höhe der Gebäude wird mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Brandenburgische Bauordnung vom 16. Juli 2003 liefert dafür die Begriffsdefinition. Danach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel über 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dachgeschosse gelten nur dann nicht als Vollgeschosse, wenn in ihnen Aufenthaltsräume nicht möglich sind.

Diese variieren je nach Lage des Baugebietes zu den Hauptverkehrsstraßen. So sind entlang der Umgehungsstraße zur Markierung der Stadtkante bei den Neubauten maximal drei Geschosse zulässig, Zur Betonung der Ecksituation (Stadteingang) an der Kreuzung Lichterfelder Allee / Ostspange steigt die Zahl der Geschosse auf vier für die jeweiligen Eckbauten.

Das Maß der baulichen Nutzung in den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird zeichnerisch festgesetzt (Baukörperausweisung durch Baugrenzen, maximale Anzahl der Vollgeschosse). Es handelt sich um die bestehenden Wohngebäude in industrieller Bauweise, die auf diese Weise in ihrem Bestand gesichert werden.

7.2 Bauweise, Baugrenzen

Gemäß den Intentionen des städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Festsetzung der Bauweise in den Baugebieten bezogen auf die beabsichtigte stadträumliche Wirkung und auf deren Lage zu den Hauptverkehrsstraßen. Es werden differenziert offene Bauweise („o“) geschlossene Bauweise („g“) sowie abweichende Bauweisen („a“) festgesetzt.

- An den heutigen Hauptverkehrsverbindungen, die künftig vom Verkehr erheblich entlastet sein werden (Lichterfelder Allee, westlicher Abschnitt, Zehlendorfer Straße) wird offene Bauweise festgesetzt.
- Im WA 1 (Blockinnenbereich des Blocks westlich der Ostspange zwischen Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße) soll die Ausweisung einer offenen Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen die Errichtung von flächensparenden und kostengünstigen Wohngebäuden ermöglichen.
- Entlang der Ostspange, die künftig den Großteil der Verkehrsströme aufnehmen wird, wird eine Bebauung in Kettenbauweise als abweichende Bauweise (a) festgesetzt (MI 7). Die Bebauung gliedert sich in einzelne Hauptbaukörper, die sich durch Zwischenbauten zu einer geschlossenen Reihe zusammenfügen. Dadurch wird das städtebauliche Ziel einer geschlossenen, dabei jedoch stark gegliederten, Straßenbegleitenden Bebauung transportiert, die die dahinter liegenden Freiräume und Bauflächen vom Verkehrslärm weitgehend abschirmt. Zur Sicherstellung der gegliederten Erscheinungsbildes der Baukörper wird die maximale Länge der Hauptbaukörper und der verbindenden Baukörper auf 25 m festgesetzt.
- Für die an die Kettenbebauung anschließenden „Torbauten“ westlich

des Kreisverkehrsplatzes Lichterfelder Allee / Ostspange (MI 6 und MI 9) wird durch die Festsetzung geschlossener Bauweise der Anschluss an die Kettenhäuser gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Deren Abmessung und Anordnung sichert die Umsetzung der städtebaulichen Intention, berücksichtigt Kriterien des sparsamen Flächenverbrauchs und der Minimierung der Flächenversiegelung und lässt ausreichend Spielraum für die Realisierung.

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche der übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA) werden durch Baukörperausweisungen festgesetzt, die mit Baugrenzen und der Höchstzahl der Vollgeschosse definiert werden. Sie sichern den Gebäudebestand des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz.

7.3 Stellplätze und Garagen

Die Baugebiete sind so zugeschnitten, dass eine geordnete Unterbringung von Stellplätzen möglich ist. In einigen Fällen ist es erforderlich, technische Lösungen vorzusehen. Flächen für Stellplätze werden nicht bestimmt, sondern sind im Rahmen der Grundstücksnutzung allgemein möglich. Tiefgaragenflächen werden festgesetzt, um durch Konzentration von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken andere Bereiche der Baugebiete in ihrer Freiraumfunktion zu stärken.

Ein solches Erfordernis besteht vor allem in den Wohngebieten südlich der Mahlower Straße. Hier werden durch Festsetzung von Tiefgaragen jeweils als Gemeinschaftsanlagen die Stellplätze so konzentriert, dass sie das Wohnen möglichst wenig stören und die angemessene Nutzung der verbleibenden Freiflächen ermöglichen. In den großen Freibereichen im Blockinnenbereich an der Ida-Kellotat-Straße wird eine eingeschossige Tiefgarage ermöglicht, die aufgrund entsprechender textlicher Festsetzungen zu begründen ist.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Gemeinbedarfsfläche wird der jetzige Jugendclub sowie eine angemessene Erweiterungsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der Schaffung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Gemeinbedarfsstandortes.

7.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sämtliche bestehenden und neuen Straßen (Planstraße A - Ostspange, Erweiterung der Mahlower Straße nach Süden) werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Straßenverkehrsflächen werden zeichnerisch durch Flächen-signatur und Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Führung der Ostspange und die Lage der ausgebauten Mahlower Straße entsprechen den jeweils abgestimmten Straßenbaukonzepten für diese Straße.

Die Straßenbegrenzungslinien der Lichterfelder Allee werden weitgehend unter Berücksichtigung der bestehenden Flurstücksgrenzen festgelegt. Unter Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes (Straßenquerschnitt) wird - wo erforderlich - die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

Der neue Verlauf des Heinersdorfer Wegs und sein Anschluss an die Osdorfer Straße werden entsprechend dem Ausbauzustand übernommen.

Auf die Festsetzung von Baublockinternen Erschließungsstraßen in den Neubaugebieten wird verzichtet. Die Errichtung privater Erschließungsanlagen bildet hier die Grundlage für die geordnete Erschließung einer Bebauung.

Die Einteilung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Durch diese textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass Bestandsstrukturen von Straßen nicht irrtümlich als Festsetzung der Straßenraumeinteilung interpretiert werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze wird ein Streifen nördlich der Osdorfer Straße (westlicher Abschnitt) festgesetzt. Diese Flächen dienen einem erhöhten öffentlichen Stellplatzbedarf durch Nutzungen am Ruhlsdorfer Platz, die andernorts nicht zu bewältigen sind.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Mahlower Straße werden Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten möglich sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Verkehrsabläufe auf der übergeordneten Straße nicht zu beeinträchtigen.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche des Heizwerkes südlich der Osdorfer Straße / des Heinersdorfer Wegs sowie die Satellitenanlage der Telekom in der Kanalaue sind als Flächen für Versorgungsanlagen mit jeweiliger Nutzungsbestimmung festgesetzt. Damit wird die bestehende Funktion gesichert.

Ohne Flächenausweisung sind bestehende Standorte für Transformatoren-Stationen im Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder Kinderspielplatz festgesetzt. Die Ausweisung dieser Flächen folgt dem städtebaulichen und grünordnerischen Konzept und dient der Naherholung der Gebietsbevölkerung und der Bevölkerung angrenzender Gebiete, der Grünvernetzung zwischen regionalen Grünstrukturen, der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion in diesem verdichteten innerstädtischen Gebiet sowie der Bewahrung, Freihaltung und Entwicklung von Sichtbeziehungen insbesondere in die Kanalaue.

7.8 Flächen für Wald

Bestehende Waldflächen nördlich der Lichterfelder Allee und eine neu anzupflanzende Waldfläche nördlich der Mahlower Straße werden festgesetzt. Die bestehenden Waldflächen dienen der Erhaltung des Landschaftsbildes und

bilden strukturierende Elemente in der Kanalaue. Mit der neu anzupflanzenden Waldfläche wird der Nord-Süd-Grünzug betont und ein städtebauliches Signal zur Trennung des Wohnkomplexes Ruhlsdorfer Platz und des östlich angrenzenden Wohngebietes geschaffen.

7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes

Durch textliche Festsetzungen werden Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gestellt, die den zu erwartenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm entsprechen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung von angemessenen Innenschallpegeln in Wohn- und Büroräumen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Pflanzgebote, die Erhaltung von Bäumen, die Zuordnung der Zahl anzupflanzender Bäume, die Konkretisierung der Pflanzgebote entsprechen den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplans.

Diese Regelungen dienen dem Schutz und der Pflege vorhandener Grün- und Landschaftsstrukturen und sollen dazu beitragen, den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur- und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen.

Darüber hinaus soll mit Hilfe dieser Festsetzungen die Neugestaltung der bisher brach liegenden Flächen zwischen der Lichterfelder Allee und der Mahlower Straße als öffentliche Parkanlage ermöglicht werden und die Vernetzung zu den nördlich und südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen gewährleistet werden.

7.11 Umwelt- und Immissionsschutz

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987) legt die Höchstgrenzen für die Belastung durch Verkehrslärm im Mischgebiet bei 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie im allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht fest. Das im Geltungsbereich bestehende und auch künftig erhebliche Verkehrsaufkommen verursacht Lärmimmissionen, die diese Grenzwerte überschreiten.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen (Kfz-Fahrten pro Tag) erlaubt eine überschlägige Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm.

Auf die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der Straße wird aus städtebaulichen Gründen, aus Gründen der Realisierbarkeit und aus Gründen des aufgrund der Gegebenheiten nur geringen, erzielbaren Effektes verzichtet.

Zur Einhaltung der Innenraumpegel werden bezogen auf die jeweiligen Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich Bauschall-Dämmwerte definiert, die mit Hilfe passiver Lärmschutzvorrichtungen (Fassadendämmung/Isolierglasfenster/Verglasung der Balkone etc.) erreicht werden können.

7.12 Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger werden in den Bereichen festgesetzt, wo Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen über private Grundstücksflächen führen. Es ist jeweils ein 4 m breiter Streifen festgesetzt. Diese Festsetzung ist für die Revision und für Reparaturen an diesen Leitungen erforderlich.

Ferner wurde für das außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flurstück 81 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer festgesetzt, um dieses Grundstück zu erschließen.

7.13 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden:

- das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“;
- die Grenze der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow (südlich der Mahlower Straße);
- für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG (Amtsblatt der Stadt Teltow, Oktober 1995);
- für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Fernwärmeversorgung in der Stadt Teltow nach § 2, Absatz 2 und 5, des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990) (Amtsblatt der Stadt Teltow, April 1993).

7.14 Kennzeichnungen

- Die Straßenverkehrsfläche im Bereich des Planfeststellungsverfahrens Ostspange soll nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.
- Für den Bereich der ehemaligen Deponie wurde entsprechend ihrer größten Ausdehnung eine Fläche gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieser Vermerk wurde vorsorglich eingetragen, ohne dass flächendeckend Beprobungen vorgenommen wurden. Lediglich die Bereiche unter den mehrgeschossigen Bestandsgebäuden im Gebiet wurden von dieser Kennzeichnung ausgenommen.

7.15 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten dienen der Auswahl von heimischen und standortgerechten Pflanzen für die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen.

7.16 Hinweise

Auf die Erfordernisse, die sich aus der potentiellen Kampfmittelbelastung und dem möglichen Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, wird hingewie-

sen, damit diese Be-lange bei Planungen und Bauvorhaben Berücksichtigung finden

Im Planungsbereich befinden sich trigonometrische Punkte, Aufnahmepunkte und zukünftige Aufnahmepunkte der Landesvermessung. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.