

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## **"Max-Sabersky-Allee 22"**

**in Teltow-Seehof, Landkreis Potsdam-Mittelmark**

### **Begründung**

**Auftraggeber:** Stadtverwaltung Teltow  
Potsdamer Straße 47/49  
14513 Teltow

**Arbeitsstand:** Satzung

**Bearbeitung:**

**complan** in Brandenburg  
Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH  
Straße der Einheit 40  
14557 Langerwisch

in Zusammenarbeit mit  
Landschaftsarchitekturbüro

Hathumar Drost  
Barbara Scholz  
Anette Thomas

Kohl & Metzler  
Am Raubfang 6  
14469 Potsdam

**Stand:** März 1995

## **Gliederung der Begründung**

### **A. Begründung**

#### **I. Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit**

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans, Ziele und Zwecke der Planung
  - 1.1 Lage und infrastrukturelle Vernetzung
  - 1.2 Ziel und Zweck der Planung
  - 1.3 Planungsprozeß
2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls
3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange
  - 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
  - 3.2 Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur / Belange körperlich behinderter Menschen / Eigentumsbildung
  - 3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bewohner
  - 3.4 Landschafts- und Freiflächenstruktur
  - 3.5 Öffentliche Grünflächen / Freizeit und Erholung
  - 3.6 Naturhaushalt, Naturschutz und Landschaftspflege
    - 3.6.1 Geologie / Topographie
    - 3.6.2 Grundwasser
    - 3.6.3 Bewuchs / Biotop
    - 3.6.4 Klima
  - 3.7 Emissionsschutz
  - 3.8 Immissionsschutz
  - 3.9 Belange der Wirtschaft
  - 3.10 Verkehr / ÖPNV
    - 3.10.1 Individualverkehr
    - 3.10.2 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 3.11 Ver- und Entsorgung
4. Bodenordnung
5. Flächennutzungsplanung
6. Übergeleitete und festgesetzte Pläne

#### **II. Verfahren**

1. Aufstellungsbeschluß
2. Information über die Aufstellung
3. Öffentliche Bekanntmachung

4. Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung
5. Vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung
7. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Beteiligung der Nachbargemeinden

### **III. Inhalt des Plans**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Nebenanlagen
3. Stellplätze
4. Verkehrsflächen
5. Öffentliche Grünflächen
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Flächen für den Gemeinbedarf
8. Umweltschutz
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen
10. Gestaltung
11. Nachrichtliche Übernahmen

### **B Rechtsgrundlagen**

### **C Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung**

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

## A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.d.F. vom 1. Juni 1990 zum Bebauungsplan Nr. 20 "Max-Sabersky-Allee 22" in Teltow-Seehof für das Gelände zwischen Max-Sabersky-Allee, Hauffstraße und den Flurstücken 5 und 29 in der Flur 4 der Gemarkung Teltow.

### I. Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit

#### 1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans, Ziele und Zwecke der Planung

##### 1.1 Lage und infrastrukturelle Vernetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das Flurstück 3 (Hauffstraße) im Westen, Flurstück 29 im Norden, Flurstück 5 im Osten und das Flurstück 151/1 (Max-Sabersky-Allee) im Süden und umfaßt das vollständige Flurstück Nr. 4 der Gemarkung Teltow, Flur 4.

Die Max-Sabersky-Allee ist als Sammelstraße die wesentliche Erschließung parallel zum Teltower Landschaftsufer. Sie verfügt über mehrere Anbindungspunkte an die überörtlich bedeutende Lichterfelder Allee, die Teltow mit Berlin direkt verbindet. Innerörtlich ist die Lichterfelder Allee - und die Potsdamer Straße als ihre Fortsetzung - eine wichtige Verbindung zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten in Teltow.

Die Entfernung des Gebietes zur Altstadt Teltow beträgt 1,4 km, die nach Lichterfelde-Mitte 1,2 km. Der Bahnhof Teltow, der sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Teltow befindet, ist ca. 2,5 km (Luftlinie) bzw. 3,7 km (Straßenverlauf) entfernt vom Planungsgebiet.

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in der Mahlower Straße in etwa 2 km Entfernung. Der nächste Kindergarten wiederum ist in unmittelbarer Nähe (200 m) in der Lichterfelder Allee.

Die Schule ist durch Busverbindungen mit Umsteigen am Ruhlsdorfer Platz bzw. fußläufig durch die dazwischenliegenden Wohngebiete zu erreichen.

Die medizinische Versorgung ist in Teltow zentral gelegen. In dem ca. 3,5 km vom Planungsgebiet entfernten Ärztehaus an der Potsdamer Straße sind viele Fachärzte mit ihren Praxen angesiedelt. Das Planungsgebiet ist durch zwei Buslinien direkt an diesen Standort angebunden.

Nördlich des Planungsgebiets schließt sich die unter Landschaftsschutz stehende Kanalaue an. Das sog. "Teltower Landschaftsufer" ist mit einem überörtlichen Wanderweg (ehemaliger Patrouillenstreifen) für Fahrrad-, Wander- und Reittouristik vorgesehen.

Für sportliche Nutzungen bietet sich der Reitplatz südlich des Geltungsbereiches in Seehof an. Er liegt in ca. 0,8 km Entfernung vom Planungsgebiet und soll durch Tennisanlagen und weitere Freizeiteinrichtungen ergänzt werden. Ein Sportplatz befindet sich in der Nähe der Grundschule in der Mahlower Straße.

Einzelhandels- bzw. Lebensmittelgeschäfte befinden sich in der Mahlower Straße und der Altstadt Teltow in ca. 2 km Entfernung.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Erste Ansiedlungen in Seehof erfolgten bereits vor 1900 nahe dem Teltower See. In den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts entstand eine Villenkolonie mit repräsentativen Landhäusern, was schließlich in den 30er Jahren in der Errichtung der "Neuen Gartenstadt" in der Zeit von 1934 bis 1945 mündete.

Das Planungsgebiet umfaßt das Grundstück der Villa Sonnenthal, deren Eigentümer angesichts der Verfolgung jüdischer Bürger während des NS-Regimes 1938 in die USA emigrierten.

Nachfolgend bezog der Chemiekonzern Schering die Villa, die später vom Kombinat Berlin-Chemie weiter als Labor genutzt wurde. Seit 1990 steht sie leer.

Die Villa Sonnenthal, die heute unter Denkmalschutz steht, befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand. Eine Bauwerkssanierung ist dringend erforderlich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurde das Planungsgebiet als Wohnstandort ausgewiesen.

Die Stadt Teltow beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 20 "Max-Sabersky-Allee 22" ein Teilgebiet Seehofs planerisch vorzubereiten, das Bürgern von Teltow und zuziehenden Haushalten die Möglichkeit eröffnet, Wohneigentum zu erwerben. Damit soll dem dringenden Wohnbedarf der Teltower Bevölkerung und zum anderem dem auf Teltow zukommenden Bedarf von Wohnungssuchenden, die sich im Umland der Großstädte Berlin und Potsdam niederlassen wollen, Rechnung getragen werden. Die planerische Vorbereitung des Gebietes und die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese übergeordneten Zielsetzungen sollen durch eine konsequent ökologisch und denkmalpflegerisch orientierte Planung umgesetzt werden, die die Umweltbelastungen und den Eingriff in Natur und Landschaft auf das nichtvermeidbare Minimum reduziert.

Die Bebauung und Nutzung des neuen Siedlungsgebietes bindet die bestehende Siedlungsstruktur in einer Weise ein, die bauliche Gegensätze vermeidet und die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung aufnimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschloß am 9.11.1993 (Beschluß-Nr. 15/32/93) die Aufstellung des Bebauungsplans für das Grundstück Flur 4, Flurstück 4, Max-Sabersky-Allee 22

Das Planungsgebiet liegt landschaftlich reizvoll am Teltower Landschaftsufer, dem nördlichen Siedlungsrand von Teltow-Seehof. Die Stadtrandlage korrespondiert mit der geplanten Nutzung als Wohnstandort.

Da das Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan hat u.a. die Aufgabe, die Darstellungen des im Parallelverfahren laufenden Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet Seehof zu qualifizieren.

Die Einbeziehung der Villa Sonnenthal in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt aus Gründen der für den Villen-Park erforderlichen Grünordnung und unter denkmalpflegerischen Aspekten, deren Verwirklichung eine homogene Struktur in Anbindung an die umgebende Bebauung schafft.

Das Grundstück Max-Sabersky-Allee 22 wird deshalb zwischen der Max-Sabersky-Allee und dem Teltower Landschaftsufer in einer Tiefe von 95 m und einer Breite von 53 m für stadtvillenartige, qualitätvolle Wohnbebauung ausgewiesen. Der vorhandene Villen-Park wird durch die Ausweisung als nicht überbaubare Fläche und die Eintragung der zu erhaltenden Bäume auf Dauer gesichert.

### 1.3 Planungsprozeß

Ein Landesentwicklungsprogramm bzw. Landesentwicklungspläne befinden sich zur Zeit in der Aufstellung. Daher können lediglich die im Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz enthaltenen Aussagen herangezogen werden.

Teltow strebt die Einstufung als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin an. Die Entwicklung wird sich vorrangig durch Erschließung neuer Wohnstandorte im Siedlungsbereich (Innenentwicklung) sowie im direkten Siedlungsrandbereich bis zu einer Bevölkerungszahl von 23.000 Einwohner im Jahr 2000 vollziehen. Dieser Zielgröße liegt der Rahmen - und Entwicklungsplan Teltow zugrunde, auf deren Basis der Entwurf des Flächennutzungsplans weiterbearbeitet werden soll. Die Entwicklung der Wohnbaupotentiale des Stadtteils Seehof ist im FNP als vordringlich angesehen (Steigerung der Einwohnerzahl von 1.500 auf 3.750).

Als "Siedlungsgebiet mit landschaftlicher Prägung" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans hauptsächlich geprägt von der harmonischen Gestaltung des Villen-Parks. Daher wurde für das Neubauvorhaben "Max-Sabersky-Allee 22" eine detaillierte Bestandsaufnahme der Vegetation durchgeführt, um wertvolle Vegetationsflächen und schützenswerte Bäume zu ermitteln und zu integrieren (siehe Erläuterung zur Grünordnungsplanung).

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem im FNP-Entwurf als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Teltower Landschaftsufer.

Der Rahmenplan für die Gesamtstadt Teltow (Stand Januar 1995) befindet sich derzeit im Abstimmungsverfahren. Als Bestandteil des Rahmenplans wurde bereits ein Stadtteilentwicklungskonzept für Teltow-Seehof erarbeitet.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Max-Sabersky-Allee 22" in Teltow-Seehof wurde im April 1994 die "complan in Brandenburg, Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH" beauftragt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in ständiger Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung, der Stadtteilentwicklungskonzeption für Teltow Seehof und in Abstimmung mit der Gemeinde und den Gemeindevertretern.

In den Bebauungsplan wurde die parallel durch das Landschaftsarchitekturbüro Metzler & Kohl erarbeitete Grünordnungsplanung für das Gebiet "Max-Sabersky-Allee 22" integriert.

## 2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt gesichert; die natürlichen Lebensgrundlagen werden weitestgehend geschützt und entwickelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere

folgende Aspekte beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Belange der Wohnungsversorgung der Bevölkerung
- Belange der Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Verkehrs,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Denkmalpflege.

### 3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

#### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die tägliche Kfz-Belastung durch Ziel- und Quellverkehr ist als gering einzustufen und betrifft nur die Gebäude, die direkt an der Max-Sabersky-Allee stehen. Bei den im Stadtteilentwicklungskonzept für Seehof empfohlenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 6 km/h (Hauffstraße) und 30 km/h (Max-Sabersky-Allee) ist eine Überschreitung der im WA zulässigen Verkehrslärmpegel nicht zu erwarten.

Die Bebauung orientiert sich entsprechend der allgemeinen Zielsetzungen an vorhandenen, das Ortsbild prägenden villenartigen Baustrukturen und ökologischen Kriterien. Dabei wird insbesondere berücksichtigt:

- Aufnahme der dreigeschossigen Solitärbauweise als Fortentwicklung des Villenbandes am Teltower Landschaftsufer,
- Verwendung von ortstypischen Baumaterialien,
- Begrenzung der Bauhöhe auf den Rahmen der vorhandenen Vegetationshöhen, um den dominanten Charakter des Villen-Parks zu unterstreichen.

Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück. Überlagerungen von Abstandsflächen kommen nicht vor.

Das im Stadtteilentwicklungskonzept für Seehof vorgeschlagene Siedlungszentrum westlich des Sondergebiets "Forschung" beinhaltet die Integration von Gemeinbedarfs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit den vorhandenen Arbeitsstätten. Durch die Schaffung einer urbanen Mitte für Seehof ist es möglich, den täglichen Bedarf der Bewohner Seehofs - und somit auch der Bewohner des Planungsgebietes - in ausreichendem Maß zu decken, ohne über den siedlungsinternen Verkehr von Seehof hinaus die Verkehrsbelastung - beispielsweise der Lichterfelder Allee - zu steigern.

#### 3.2 Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur / Belange körperlich behinderter Menschen / Eigentumsbildung

"Villen und Landhäuser auf parkähnlichen Grundstücken ist die spezifische Nutzung an der Nordseite der Max-Sabersky-Allee. Die hier vorliegenden städtebaulichen und

architekturhistorischen Qualitäten unterscheiden das Wohnen in diesem Bereich ganz deutlich vom Wohnen südlich der Lichterfelder Allee." (Auszug aus der Bestandsanalyse des Stadtteilentwicklungskonzeptes Teltow-Seehof)

Zur Bereicherung der Vielfalt an Wohnformen in Seehof und zur Vermeidung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur in diesem Stadtteil sollen insgesamt 64 Wohneinheiten (WE), davon 4 in der bestehenden, denkmalgeschützten Villa, in hoher Qualität als Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Räumen in mehrgeschossiger Bauweise entstehen.

Behindertengerechtes Wohnen wird insofern berücksichtigt, als Erdgeschoßwohnungen generell eine behindertengerechte Erreich- und Begehrbarkeit aufweisen und der öffentliche wie gemeinschaftliche Straßenraum- und Freiraum wie auch die Zuwegung zu den Wohngebäuden und Stellplätzen behindertengerecht gestaltet werden. Darüberhinaus werden auch einige Wohnungen behindertengerecht ausgestattet.

Die Förderung der Eigentumbildung ist Anlaß dieses Bebauungsplans.

### 3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bewohner

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Max-Sabersky-Allee 22" besteht bei ca. 160 Einwohnern ein Bedarf von 10 Kindergartenplätzen für die Altersgruppen 0-6 Jahre (1,5 Kinder je 100 Einwohner und Jahr bei 40%iger Versorgung der 0-3 Jährigen und 90%iger Versorgung der 3-6 Jährigen).

Der in unmittelbarer Nähe vorhandene Kindergarten "Jenny Matern" ist in der Lage, diesen Bedarf zu decken.

Weiterhin befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Seehof ein Reiterhof, der künftig um Tennisanlagen und ein vielfältiges Angebot an Freizeiteinrichtungen erweitert werden soll.

Bei der Gestaltung der Parkanlage im Bebauungsplangebiet sind vorrangig die Prämissen der Gartendenkmalpflege bzw. der Grünordnungsplanung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.4, 3.5 und 3.6.3).

Die gebietsinterne, private Kinderspielfläche ist hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung als Spielbereich mit verschiedenen dezentralen Nutzungsmöglichkeiten für Kinder verschiedener Altersgruppen vorgesehen. Für die Anordnung des Spielplatzes sind u.a. Kriterien des Landschaftsschutzes und der Spiel-Sicherheit maßgebend.

Bei der Planung des neuen Wohnbereiches sind vor allem Kriterien der optimalen Wohnnutzung und der Einpassung der Bebauung in die Umgebung berücksichtigt werden.

Im Einzelnen beinhaltet das:

- Die Differenzierung in verschiedene Identifikationsbereiche - den schützenswerten Park mit der Sonnenthal-Villa und den qualitätvollen, modernen Wohnbereich - zur Vermeidung von siedlungsstruktureller Eintönigkeit.
- Für den Spielbereich soll die Topographie, insbesondere die Hanglage zur nördlichen Grundstücksgrenze, genutzt werden.

- Die Südausrichtung von Wohnräumen und die Nutzung der Nordbereiche für Erschließungs- und Funktionsräume (Küche, Bad, Treppenhaus, Abstellraum, etc.) soll die passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen.
- Die Realisierung einer kompakten Bauweise mit energie-, flächen- und im Hinblick auf den Bau- und Erschließungsaufwand kostensparender Ausführung.
- Die Wärmeversorgung erfolgt mit Gasheizungsanlagen, die über die vorhandene Erdgastrasse versorgt werden.
- Die durch die textlichen Festsetzungen beschränkte Materialwahl bei der Außenwandgestaltung (Putz und Vormauerziegel bzw. Klinker) orientiert sich - wie auch die Bauform - an den Materialien der vorhandenen Bebauung aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts.

### 3.4 Landschafts- und Freiflächenstruktur

Die Freiraumstruktur des ursprünglichen, historischen Konzeptes (Wechselspiel von Hallenwald und gärtnerisch genutzter Lichtung) ist derzeit noch ablesbar. Neben dem raumprägenden Rahmen aus Straßenbäumen ist der Bestand charakterisiert durch:

- einen dicht mit altem Baumbestand bestockten Bereich im Umfeld der Villa, der sich besonders im Süden und Südwesten massiert. Das Vorhandensein z. T. sehr alter Traubeneichen legt die Vermutung nahe, das konzeptuell auf dem damaligen Bestand aufgebaut wurde.
- Im Bereich der Säume und Nutzungsgrenzen wurde das Baumgerüst durch Ziersträucher ergänzt, die durch ihr hohes Alter ebenfalls eine erhebliche Qualität des Raumes darstellen (Haselnuß, wolliger Schneeball, Spiräa).
- Innerhalb der zentralen Raumbereiche wurde keine Strauchschicht angelegt, wodurch das Wohnumfeld die transparente Erscheinung eines "hallenartigen Hochwaldes" erhält.
- Im Nordosten bis Osten öffnet sich der Raum, der hier besonders von der stillgelegten gärtnerischen Nutzung geprägt ist. Von einzelnen Ziersträuchern abgesehen dominieren Obstgehölze, die sich in schlecht gepflegtem Zustand befinden. Den Schwerpunkt des Raumes bildet eine Gewächshausanlage mit dem ehemaligen Heiz- und Werkstattkomplex sowie den Früh- und Mistbeetanlagen.

Die Attraktivität des Siedlungsgebietes hängt im wesentlichen davon ab, wie das angestrebte Wachstum in den Villen-Park integriert werden kann. Daher sind vorgesehen:

- Die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes des Villen-Parks,
- Die Ausbildung der Parklandschaft mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner,
- Der Erhalt und die Einbeziehung von natürlich belassenen Flächen in das Siedlungsgebiet; die wechselseitige Durchdringung von Siedlungs- und

- Naturflächen zur Vermeidung scharfer Ränder insbesondere im Übergang zum im Norden angrenzenden Landschaftsufer,
- Regulierende Eingriffe in die Bepflanzung (Neupflanzung/Bewahrung) zur Unterstützung der ökologischen Wirksamkeit des gewählten Siedlungskonzeptes; Anpflanzung mit Rücksicht auf Besonnung/Verschattung (Winter/Sommer).

Der Charakter des Landschaftsbildes wird im Geltungsbereich wesentlich durch die Parkanlage bestimmt. Mit deren Sicherung wird auch die Erhaltung des für Teltow-Seehof prägenden Teltower Landschaftsufers gewährleistet.

Die Max-Sabersky-Allee ist mit ihrem dominanten Straßenbaumbestand als übergeordnete Landschaftsstruktur definiert; ihr Charakter ist in seinem Bestand zu bewahren und soll dort, wo es erforderlich ist, ergänzt und ausgebaut werden.

### 3.5 Öffentliche/Private Grünflächen / Freizeit und Erholung

Das Gebiet ist vor allem von der großflächigen Parkanlage geprägt. Sie bietet intern das größte Erholungspotential.

Aufgrund des Gebietscharakters und dessen großflächiger Festlegung als Gartendenkmal werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind generell gemeinschaftlich zu nutzender Erholungsfreiraum. Hinzu kommt, daß das Gebiet direkten Anschluß an einen überörtlichen Radweg (ehem. Patrouillenstreifen) und Wanderweg (Promenade) hat, die das Teltower Landschaftsufer von der Teltower Altstadt bis nach Berlin-Lichterfelde begleiten.

Im Bebauungsplan wird durch Textliche Festsetzungen (TF) verbindlich geregelt, welche Grundstücksanteile versiegelt werden dürfen. Hierüber ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein rechnerischer Nachweis zu führen.

Mit der Festsetzung, daß die Grundstücke nur bis 15 bzw. 20% überbaut werden dürfen (GRZ = 0,15 bzw. 0,2), bleibt der Versiegelungsgrad entsprechend der Umgebungsnutzung verträglich und das Gebiet behält seinen durchweg "grünen" Charakter.

Wichtige Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind:

- Herrichten und Wiederherstellen des Gartendenkmals (Bestandspflege)
- Herstellung der Spielfläche mit Spielangeboten zur Erholungsförderung und Herstellung eines Übergangsbereiches zur Landschaft,
- Ingenieurbiologische Maßnahmen zum Bodenschutz während der Baumaßnahmen und der Folgenutzung.

Diese Maßnahmen sind allerdings nicht ausreichend, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da der Ausgleich nicht innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches realisiert werden kann, sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind:

- Die Herrichtung der Hauffstraße als Zugang zur Villa Sonnenthal und zum Teltower Landschaftsufer,
- Die Ergänzung der Baumreihe an der Max-Sabersky-Allee einschließlich der Wiederherstellung der Straßenrandbereiche,
- Die Herrichtung der Fläche vom Bearbeitungsgebiet bis zum Teltowkanal als Erholungsbereich.

Dem Bedarf an Spielflächen werden neben der im Gebiet geplanten, strukturierten Spielfläche auch die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen der mehrgeschossigen Wohnbauten und das direkt anschließende Landschaftsufer gerecht.

### 3.6 Naturhaushalt, Naturschutz und Landschaftspflege

Parallel zum Bebauungsplan "Max-Sabersky-Allee 22" wird für den Geltungsbereich ein Grünordnungsplan aufgestellt. Beide Planungen sind in ständiger Abstimmung untereinander erstellt worden. Der Grünordnungsplan ist von Beginn der Planung an in den Bebauungsplan integriert.

#### 3.6.1 Geologie / Topographie

Die in der Vergletscherung Norddeutschlands eiszeitlich entstandenen welligen Formen prägen die Landschaft im Planungsbereich durch Ablagerungen und Geländeformen aus der Zeit des Pleistozän und Holozän. Hier entstand die deutliche Gliederung in zahlreiche Täler und Hochflächen.

Der Raum Teltow wurde zuletzt durch die Weichseleiszeit (vor 120.000 bis 10.000 Jahren) im sogenannten "Brandenburger Stadium", dessen südliche Grenze etwa 45 km vor dem heutigen Berlin verlief, überformt.

Für die gutachterlich erkundeten Baugrundsichten werden folgende Bodenklassen angegeben:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| - Mutterboden   | = Bodenklasse 1 -> ungeeignet für die Aufnahme von Bauwerkslasten, |
| - Sand          | = Bodenklasse 3 -> gut geeignet,                                   |
| - Ton/Schluff   | = Bodenklasse 3 -> s.o.,   |
| - Geschiebelehm | = Bodenklasse 4 -> s.o.,   |
| - Torf          | = Bodenklasse 2 -> nicht geeignet.                                 |

Lediglich Sand, Geschiebelehm und Geschiebemergel sind gut, bzw. bedingt gut für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Aufgrund seiner geologischen Formation kann der anstehende Untergrund als bedingt tragfähiger Baugrund bezeichnet werden, es können spontan Setzungen eintreten, die zeitlich auf die Bauphase beschränkt bleiben. "Die konstruktive Ausbildung der Gebäude muß auf diese Setzungen Rücksicht nehmen (Plattengründung)... Unterhalb des geplanten Gebäudes (Tiefgarage) würden ... Sedimente mit stark unterschiedlichem Setzungsverhalten anstehen, die resultierenden Knickspannungen würden zu einer erheblichen Belastung der Fundamentplatte führen." (siehe

CSD-Baugrundgutachten). Für die Gebäude an der Max-Sabersky-Allee wird die Gründung als problemlos angesehen.

Die frostsichere Überdeckung liegt bei 1,2 m.

Das Gelände im Geltungsbereich ist leicht bewegt mit einer internen Höhendifferenz von etwa 4 m. Die Höchstpunkte erreicht das Gelände entlang der Max-Sabersky-Allee, nach Norden hin fällt es gleichmäßig ab.

### 3.6.2 Grundwasser

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und den Grundwasserschichten wurde durch zehn Baugrundbohrungen mit einer Endteufe von 9 m ermittelt. Bei allen zehn Bohrungen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,40 m (Nähe Teltower Landschaftsufer) und 3,40 m (Nähe Max-Sabersky-Allee) angetroffen. Hinzu kommt eine kapillare Aufstiegshöhe von bis zu 0,80 m über den Grundwasserspiegel. Demnach werden beim Bau der Wohngebäude einschließlich der Tiefgarage Wasserhaltungsmaßnahmen bei den Bauausführungen und Gebäudeschutzmaßnahmen nach den Bauausführungen erforderlich. "Es ist mit Schwankungen des Grundwasserspiegels im Bereich von mehreren Dezimetern zu rechnen. Es wird empfohlen, bis zum Beginn der Bauarbeiten die Wasserstände in den eingerichteten Pegeln zu überwachen..." (siehe CSD-Gutachten). Im Bereich der Gebäude an der Max-Sabersky-Allee muß bei Niederschlag mit Stauwasser auf der Geschiebemergelschicht gerechnet werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu Bauwerksschutz erforderlich.

"Das Wasser ist ... aufgrund eines Sulfatgehaltes von 405 bzw. 474 mg/l als schwach betonangreifend zu beurteilen." (CSD)

Die Fließrichtung des Grundwassers ist in Richtung Teltowkanal zu erwarten.

Aufgrund des sehr hoch anstehenden Grundwassers ist das Niederschlagswasser im Geltungsbereich über Drainagen in das Trennsystem einzuleiten.

### 3.6.3 Bewuchs / Biotop

Besondere Qualitäten des Baumbestandes stellen zum einen die alten Linden und Traubeneichen dar, sowie die Blutbuche im Nordosten der Villa. In deren unmittelbaren Umgebung befindet sich außerdem ein altes Exemplar des Feldahorns (*Acer campestre*), der seinen Habitus als strauchartiger Baum mit mehreren Einzelstämmen beibehalten hat.

Insgesamt greifen der Bebauungsplan sowie der Grünordnungsplan sowohl die Raumprägung durch Krimlinden auf als auch die Differenzierung in einen "dichten" und einen "lichten" Bereich. Die überaus charakteristische Qualität der verwilderten Obstgärten wird im Zuge der Planung aufgegeben.

Bereits im Vorfeld ist auf Baumschutzmaßnahmen und die Vermeidung übermäßiger Verdichtung im Bereich der Wurzelballen zu achten.

Zum Erhalt der Avifauna soll der Totholzbestand nicht entfernt werden. Das Totholz fügt sich gut in das Gesamtbild eines naturnahen Parks ein, der in seiner sparsamen Erschließungsart faunistisch wertvolle, weil ungestörte Bereiche vorhält.

Im dichten Bereich weist der Parkboden eine z.T. dicke Streuauflage auf. Die derzeit gärtnerisch genutzten östlichen Flächen bestehen aus alten Hortisolen, die gut bis sehr gut wiederzuverwenden sind.

Bei der Neuanlage der Grün- und Freiflächen sind überwiegend standortgerechte Gehölze zu verwenden, die Gestaltungsansprüchen gerecht werden.

Aus Gründen des Boden- und Trinkwasserschutzes muß auf die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowohl im Bereich der öffentlichen als auch der privaten Grünflächen verzichtet werden.

#### 3.6.4 Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur im Raum Potsdam liegt bei 8,5 °C. Der kälteste Monat ist der Januar (Mittel -0,7°C), der wärmste Monat ist der Juli (Mittel +18,1 °C). An durchschnittlich 225 Tagen im Jahr liegt sie über 5 °C. Die frostfreie Zeit liegt bei 170 - 180 Tagen, dagegen Frosttage zwischen 90 und 105 pro Jahr, wobei das Temperaturminimum meist im Januar und Februar auftritt.

Die Verteilung der einzelnen Windrichtungen zeigt im Jahresmittel sowie in den einzelnen Monaten ein Vorherrschen westlicher Winde (Januar meist West-Südwest, Juli meist West-Nordwest).

#### 3.7 Emissionsschutz

Die Max-Sabersky-Allee stellt eine linienhafte Kfz-Emissionsquelle dar, die aufgrund der im Stadtteilentwicklungskonzept empfohlenen Geschwindigkeitsbeschränkungen keine Beeinträchtigung des Wohnstandortes bedeutet.

#### 3.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Rand eines fast ausschließlich durch Wohnnutzung bestimmten Stadtteils, umgeben von Landschaftsufer, Einfamilienhäusern und Gärten, ist davon auszugehen, daß der Geltungsbereich nicht durch nahegelegene Emissionsquellen beeinträchtigt wird.

#### 3.9 Belange der Wirtschaft

Der Stadtteil Teltow-Seehof weist insgesamt einen geringen Versorgungsgrad auf, der entsprechend den Empfehlungen des Stadtteilentwicklungskonzeptes durch Läden und Ansiedlung nichtstörender Gewerbes im neu zu schaffenden Stadtteilzentrum verbessert werden kann. Die Randlage des Planungsgebietes in Seehof ist allerdings ungeeignet für die Ansiedlung von Versorgungsstrukturen.

Daher ist die Schaffung von Wohnraum Ziel dieses Planungsvorhabens.

### 3.10 Verkehr / ÖPNV

#### 3.10.1 Individualverkehr

Wegen der geringen Größe des Planungsgebietes ist kein nennenswerter interner Verkehr zu erwarten, der über notwendige Zu- und Abfahrten hinausgeht. Lediglich zum Be- und Entladen und vor allem als Feuerwehrezufahrt sind die internen befahrbaren, aber unversiegelten Wegeverbindungen geeignet. Zur Sicherung der Erschließungsfunktionen für den Verkehr sind vorgesehen:

- Die Anlage einer Feuerwehrezufahrt mit einer Breite von 3 m und einem für Feuerwehr und 3-achsiges Müllfahrzeug geeigneten Wendekreis,
- Der Bau sämtlicher Erschließungswege unter der Maßgabe einer möglichst geringen Versiegelung von Flächen. Neben den Einsparungen im Bereich der Erschließungskosten soll hiermit ein wesentlicher Beitrag zur Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baumaßnahmen erreicht werden.
- Die Errichtung einer gemeinschaftlich zu nutzenden Tiefgarage unter den mittleren Baufeldern, die alle erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze und die Abstellräume für die direkt darüberstehenden Wohnhäuser enthält; die Aus- und Einfahrt erfolgt per Ampelregelung von der Max-Sabersky-Allee aus,
- Die Anbindung der internen Wege an die Uferpromenade.

Die äußere Anbindung des Wohnbereiches erfolgt über die Max-Sabersky-Allee, die Villa-Sonnenthal ist über die Hauffstraße erschlossen.

Garagenbauten sind nicht zulässig. Alle notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftstiefgarage ausgewiesen. Separate Stellplätze auf dem Grundstück sind ebenfalls nicht zulässig, soweit sie nicht als Behindertenstellplätze oberirdisch erforderlich sind.

#### 3.10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den ÖPNV ist durch die Buslinien entlang der Lichterfelder Allee gegeben, da das Bebauungsplangebiet unweit dieser Route liegt. Eine Busverbindung führt von Lichterfelde über Seehof, Teltow, Kleinmachnow nach Stahnsdorf (Bus Nr. 626), die andere von Lichterfelde über Seehof, Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow nach Zehlendorf (Bus Nr. 117) und jeweils wieder zurück.

Die im Rahmen der Untersuchungen zur Anbindung Teltows über das Stadtbahnnetz Potsdam-Teltow ermittelten möglichen Trassenvarianten tangieren den Stadtteil Seehof nur peripher. Ein S-Bahn-Haltepunkt ist im Kreuzungsbereich von Mahlower Straße und S-Bahn-Trasse vorgesehen.

### 3.11 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist im Bereich der technischen Infrastruktur von der Max-Sabersky-Allee aus vollständig erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt per Anschluß an die nördlich der Lichterfelder Allee vorhandene Druckleitung, die in die Gefälleleitung in der Lichterfelder Allee mündet, von wo aus die Abwässer zur Kläranlage Stahnsdorf befördert werden.

Die Wasserversorgung ist nach Auskunft der Versorgungsträger gewährleistet, das Versorgungsnetz in gutem Zustand.

Der Stadtteil Seehof ist seitens der Stromversorgung komplett erschlossen.

Seit 1990 ist Seehof auch vollständig an die Erdgasversorgung angeschlossen. Die Dimensionierung der neuen Leitungen weist ausreichende Kapazität für weitere Anschlüsse auf.

Nach Aussagen der Telekom verfügt Seehof über vollständige und unterirdisch neu verlegte Anschlußkabel mit ausreichender Kapazität für weitere Abnehmer.

Die vorhandenen Leitungen liegen im öffentlichen Straßenland und werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den privaten, gemeinschaftlichen Erschließungsflächen verlegt.

Die Heiz-Emissionswerte von SO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub> und Staub sind auf die entsprechenden Emissionswerte von Gasheizungen beschränkt.

Neben der Nutzung der örtlichen topographischen und klimatischen Bedingungen für die Verbesserung der Energiebilanzen der Gebäude als passives Element der Energieversorgung, soll die Anwendung von zukunftsweisenden Techniken zur rationellen Energieversorgung und aktiven Sonnenenergienutzung für eine Entlastung der Energiebilanz sorgen. Das soll erreicht werden durch:

- Die Nutzung von Erdgas als leistungsgebundenem Energieträger zur Wärmeversorgung und zum Kochen (alternativ ist auch die Nutzung von Strom als Energieträger zum Kochen möglich),
- Den Einsatz von Energieumwandlern mit bestmöglichem Wirkungsgrad (jeweils aktueller Stand der Technik gem. Bundesimmissionsschutzgesetz),
- Den Einbau objektbezogener, nachheizbarer Warmwasserspeicher; die Nutzung von Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung,
- Die Wärmerückgewinnung aus Abluft und Abwasser,
- Den Nachweis ausreichender Wärmedämmung für alle Bauteile, insbesondere für Erker u.ä.; als Leitlinien dienen neben dem Beschluß der Umweltministerkonferenz die Anforderungen an Niedrig-Energie-Häuser,
- Die Zonierung der Gebäude entsprechend einer energetisch optimierten Anordnung mit südorientierten Wohnräumen, großen Fensterflächen und wärmespeichernden Materialien im besonnten Innenbereich als thermischer Ausgleich und nordorientierten Wirtschafts- und Lagerräumen mit kleineren Fensterflächen,
- Die Nutzung der Dachgeschosse als Wohnraum; die Ausbildung der Dachformen als Schutz vor der hochstehenden Sommersonne bei gleichzeitiger Berücksichtigung flacherer Sonneneinstrahlung im Winter.

#### 4. Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich besteht aus einem Grundstück, das bei teilweiser Umnutzung der Villa zu Wohnzwecken geteilt werden soll. Es wird ein 2.492 m<sup>2</sup> (40 m x 62,5 m) großes Grundstück für die Villa Sonnenthal abgeteilt.

#### 5. Flächennutzungsplanung

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan-Entwurf von Teltow, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet - ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen.

Auf der Grundlage der seit Januar 1995 vorliegenden Rahmen- und Entwicklungsplanung für die Gesamtstadt soll der Flächennutzungsplanentwurf überarbeitet und erneut ausgearbeitet werden.

#### 6. Übergeleitete und festgesetzte Pläne

Mit Festsetzung des Flächennutzungsplans und des parallel laufenden Bebauungsplans Nr. 20 "Max-Sabersky-Allee 22" verlieren alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften ihre Gültigkeit.

## II. Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat mit Beschluß Nr. 15/32/93 in der öffentlichen Sitzung vom 9.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Max-Sabersky-Allee 22" für ein Wohngebiet im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans beschlossen.

### 2. Information über die Aufstellung

Dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung in Potsdam und dem Landesumweltamt in Potsdam wurden mit den Anschreiben vom 10.5.1994 die Planungsabsichten angezeigt.

### 3. Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 9.11.1993 über das Bebauungsplangebiet "Max-Sabersky-Allee 22" wurde im "Teltower Stadtblatt", dem Amtsblatt für Teltow in der Januarausgabe 1994 öffentlich bekannt gemacht.

### 4. Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 19.1.1994 vorgestellt. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Teltow Anfang Januar 1994 öffentlich bekanntgemacht.

### 5. Vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Eine vorzeitige Einbeziehung direkt betroffener Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, in die Planung zum Bebauungsplan erfolgte in mehreren Abstimmungsterminen.

### 6. Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung

Die Entwürfe von Bebauungsplan und Erläuterungsbericht auf der Grundlage eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes wurden der Stadtverordnetenversammlung Ende Juni vorgelegt. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Bau- und Planungsausschuß am 22.6.1994 gefaßt.

Gleichzeitig wurde bestimmt, auf der Basis des geänderten städtebaulichen Entwurfes die Bürger in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu beteiligen.

## 7. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 8.8. bis 5.9.1994 und die Durchführung der Informationsveranstaltung am 6.9.1994 wurde in der August-Ausgabe des "Teltower Stadtblattes" dem Amtsblatt für Teltow fristgerecht bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

## 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stellen und Ämter, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.8. und 31.8.1994 über die öffentlichen Auslegung der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

## 9. Beteiligung der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 30.8.1994 wurden die Nachbargemeinden über die öffentlichen Auslegung informiert und um Stellungnahme zur Bebauungsplanung gebeten.

## 10. Abwägung der Anregungen und Bedenken der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

In der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.1994 wurden die Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzeln abgewogen. Die Beschlüsse wurden in den amtlichen Nachrichten im "Teltower Stadtblatt" vom Januar 1995 öffentlich bekannt gemacht.

### III. Inhalt des Plans

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar, ebenso Sexshops und Spielhallen (Textliche Festsetzung Nr. 1), da sie der angestrebten Wohnnutzung der Neubauten und der Villa Sonnenthal abträglich wären.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch insgesamt 4 Baufelder mit Baugrenzen markiert. An der Max-Sabersky-Allee ist die Bebauung für maximal dreigeschossige Wohnbauten ausgelegt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Kontext der umgebenden Bebauung, bzw. Gebäudehöhen, der städtebaulichen Tragfähigkeit im Planungsgebiet und den Prämissen des Landschaftsbildes.

Generell sind Dachausbauten möglich, allerdings nicht als Vollgeschoß zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert bei der GRZ zwischen 0,15 für die Villa Sonnenthal und 0,2 für den Rest des Grundstücks. Die GFZ wird auf 0,43 (Villa Sonnenthal) und 0,36 festgesetzt.

#### 2. Nebenanlagen

Um das Siedlungs- und Landschaftsbild - auch in der längerfristigen Weiterentwicklung - nicht durch Nebenanlagen zu stören, sind diese nur im Rahmen der festgelegten GRZ zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 3) und sind vorrangig für die Einrichtung von Telefonzellen, Fahrradstell- und Müllstellplätzen vorzusehen.

#### 3. Stellplätze und Garagen

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 4 wird die Errichtung von Garagen und oberirdischen Stellplätzen ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze für Behinderte sind ausnahmsweise zulässig. Die Textliche Festsetzung Nr. 3 legt fest, daß die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO nur durch die Anlage einer gemeinschaftlich zu nutzenden Tiefgarage zulässig ist.

#### 4. Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen sind auf das erforderliche Minimum reduziert. Generell ist ein 3 m breiter Erschließungsweg mit Wendekreis ( $R = 10\text{m}$ ) im Bereich der Tiefgarage ausreichend dimensioniert für die Feuerwehr und ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

#### 5. öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen sind in der Planung nicht festgelegt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung als private Spielfläche und

Gartendenkmal differenziert festgesetzt. Für die Anordnung der Spielfläche sind u.a. Kriterien der Nähe zur geplanten Wohnbebauung maßgeblich.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Textlichen Festsetzungen setzen die folgend aufgeführten Inhalte fest, die nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können:

- Danach ist das auf den Dachflächen und im Bereich der Tiefgarage anfallende Niederschlagswasser über die Drainage in das Trennsystem der städtischen Abwasserentsorgung einzuleiten (TF Nr. 12).
- Der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage darf 30% nicht überschreiten (TF Nr. 2). Die Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (TF Nr. 5).
- Darüberhinaus legt die Textliche Festsetzung Nr. 6 eine Pflanzbindung für nicht überbaubare Grundstücksteile fest.

## 7. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sieht der Entwurf nicht vor, da der entstehende Bedarf außerhalb des Planungsbereichs gedeckt wird.

## 8. Umweltschutz

Um zu vermeiden, daß das Baugebiet durch umweltbelastende Heizungsanlagen zu einer Verschlechterung der Luftqualität im Nahbereich beiträgt, wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 7 die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind.

Die Abfallentsorgung für die Villa Sonnenthal und die neuen Wohnhäuser erfolgt durch Müllsammelbehälter, die vom Entsorgungsunternehmen der Stadt Teltow geleert werden.

Für die Wiederverwertung von schadstofffreiem Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück selbst verbracht werden kann, ist die Vermittlung der Bodenbörse des Umweltamtes des Kreises in Anspruch zu nehmen.

## 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die Bereiche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindung für Bepflanzung fest.

Die zu erhaltenden Bäume sind in den durch die Bebauung betroffenen Bereichen während der Bauausführung in geeigneter Weise zu schützen.

Die Gesamtfläche der Parkanlage (9.300 m<sup>2</sup>) ist mit ihrem derzeitigen Bewuchs zu erhalten und zu pflegen.

Die Spielfläche erhält dichte Strauch- und Baumpflanzungen zu den angrenzenden Wohnhäusern hin, um direkte Belästigungen zu vermeiden. Die Begrünung des Spielplatzes selbst ist Bestandteil der Spielplatz- und Außenanlagenplanung.

Darüberhinaus werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wohnungsnaher Freiräume durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 (Maß der Versiegelung) und Textliche Festsetzung Nr. 6 (Pflanzbindung) qualitativ gesichert.

## 10. Gestaltung

Um bei der Gestaltung des Gebietes ein geschlossenes Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen, wird ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften getroffen:

- Die Textliche Festsetzung Nr. 8 legt die mögliche Dachneigung auf 20° bis 50° und die Dacheindeckung als ortsübliche Deckung fest. Geneigte Verglasungen fallen nicht unter diese Festlegung.
- Die zulässigen Außenwandmaterialien orientieren sich an den Materialien der umgebenden Bebauung und an ökologischen Kriterien. Dementsprechend sind hauptsächlich Putzfassaden in heller bis erdiger Farbgebung zulässig.
- Laut der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Sichtbeton und Aluminium unzulässig, ebenso die Verwendung von Tropenholz.
- Zur Wahrung des angestrebten Villencharakters der Neubauten sind die Fassadenlängen der Wohnhäuser auf maximal 16 m (TF Nr. 10) und Traufhöhen auf maximal 11 m (TF Nr. 14) beschränkt.

## 11. Nachrichtliche Übernahmen

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zum FNP geht hervor, daß das Vorhandensein einer möglichen stein- und bronzezeitlichen Siedlung berücksichtigt werden muß, deren Freilegung bei Bauarbeiten archäologische Untersuchungen nach sich zieht (TF Nr. 15).

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1991, ergänzt durch BauGBMaßnahmenG vom Juni 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom April 1993 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), ebenfalls geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1991 und beides in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. IIS. 885, 1122).

## **C Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung**

### **a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Keine.

### **b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Keine.

Aufgestellt: Teltow im März 1995

Stadtverwaltung Teltow  
complan in Brandenburg GmbH