

**Begründung  
zum einfachen Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
B-27a „Komponistenviertel“  
in Teltow**

**Auftraggeber:**

**Stadt Teltow  
Potsdamer Straße 47/49  
14513 Teltow**

**Auftragnehmerin:**

**Margret Hollinger  
Büro für Stadtplanung  
Steifensandstraße 4  
14057 Berlin**

**Berlin, im April 2005**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>0</b>	<b>Der einfache Bebauungsplan als bauleitplanerisches Instrument</b>	<b>3</b>
<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2	Plangebiet	4
I.2.1	Historische Entwicklung	4
I.2.2	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.2.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
I.2.2.2	Erschließung	7
I.2.2.3	Technische Infrastruktur	7
I.2.2.4	Trinkwasserschutzzone	8
I.2.2.5	Waldfläche – nur zur Erläuterung - (nach Teilung des BP 27 nicht mehr Bestandteil des BP 27a sondern des B-Planes 27b „Heinrich-Schütz-Straße“)	8
I.2.2.6	Sonstiges	8
I.2.3	Umgebung des Planbereiches	8
I.3	Planerische Ausgangssituation	9
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>10</b>
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	10
II.2	Intention des Planes	12
II.3	Wesentlicher Planinhalt	12
II.3.1	Begründung einzelner Festsetzungen / Abwägung	13
II.3.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
II.3.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise sowie Mindestgrundstücksgrößen	15
II.3.1.3	Immissionsschutz	18
II.3.1.4	Grünfestsetzungen	19
II.3.1.5	Änderungen / Ergänzungen	23
<b>III</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
III.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	23
III.2	Auswirkungen auf die Umwelt	23
III.2.1	Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiete)	24
III.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	24
III.3	Soziale Maßnahmen	24
III.4	Bodenordnung	24
III.5	Grunderwerb	24
<b>IV</b>	<b>Verfahren</b>	<b>24</b>
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>

## **Anlage**

Textliche Festsetzungen mit Pflanzenliste

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) zum einfachen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung **B-27a „Komponistenviertel“ in Teltow**<sup>1</sup>.

Der Planbereich umfasst das Gelände

- südlich der Mahlower Straße,
  - westlich der Bahnstraße,
  - nördlich der „östlichen“ Händelstraße (zwischen Bahnstraße und Dürerstraße),
  - westlich der Dürerstraße sowie beidseitig der Verdistraße (einschl. der Flurstücke 566, 568, 451/4, 451/2, 415, 416 der Flur 11),
  - nördlich der „westlichen“ Händelstraße (zwischen nördlicher Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenzen der Verdistraße und der südlichen Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenzen der Oskar-Pollner-Straße),
  - beidseitig der Oskar-Pollner-Straße einschl. der nördlichen Verlängerung bis zur Ernst-Schneller-Straße (einschl. Flurstück 396, 397 Flur 12) ,
  - beidseitig der Otto-Lilienthal-Straße einschl. der Verlängerungen in südliche Richtung bis zur Ernst-Schneller-Straße und in nördliche Richtung bis zur Mahlower Straße
- sowie Teile der Geschwister-Scholl-Straße, John-Scheer-Straße, Ernst-Schneller-Straße, Oskar-Pollner-Straße und Beethovenstraße.

mit einer Größe von ca. 90,6 Hektar.

Am 16.02.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die Teilung des B-Planverfahrens B-27 „Komponistenviertel“ in zwei eigenständige Planverfahren. Aus dem Geltungsbereich werden die Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, Gemarkung Teltow, herausgelöst und in einem unabhängigen Verfahren mit der Bezeichnung B-27b „Heinrich-Schütz-Straße“ fortgeführt. Der verbleibende Bereich wird zur Unterscheidung in Bebauungsplanverfahren B-27a „Komponistenviertel“ umbenannt.

## **0 Der einfache Bebauungsplan als bauleitplanerisches Instrument**

Der einfache Bebauungsplan eignet sich insbesondere für innerörtliche Planungen. Zum einen durch die bauleitplanerischen Festsetzungen und zum anderen durch die planungsrechtlichen Anforderungen, die sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten, ermöglicht er langfristig gültige Weichenstellungen zur Weiterentwicklung bebauter Bereiche.

Da der zukünftige Ausbaustandard der im Plangebiet vorhandenen Straßen noch nicht geklärt ist, trifft der Bebauungsplan B-27a keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen. Im übrigen besteht derzeit keine Notwendigkeit zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen, da die Grundstücke über gewidmetes Straßenland, das sich im Eigentum der Stadt befindet, erschlossen sind. Es handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Grundlegende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele lassen sich im Geltungsbereich mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplanes umsetzen.

---

<sup>1</sup> Das Bebauungsplanverfahren soll gem. Überleitungsbeschluss der SVV in der v. g. Fassung weitergeführt werden. Mit der Umstellung der Rechtsgrundlage ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf die beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes.

Die Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplanes sollte auf das Wesentliche beschränkt werden. Es werden nur solche Festsetzungen getroffen, die wirklich erforderlich sind, um einer städtebaulichen Situation eine langfristig tragfähige Ordnung zu geben. Parallel zu einem einfachen Bebauungsplan gilt § 34 BauGB, nach dem sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügen soll, d.h. alles was nicht im B-Plan festgesetzt ist, richtet sich nach § 34 BauGB.

## **I Planungsgegenstand**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Anlass für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes B-27a „Komponistenviertel“, ergibt sich durch eine zunehmende Anzahl von Bauanträgen zur Errichtung von Wohngebäuden in 2. Reihe.

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Vorgaben müssen Bauanträge zur Zeit im Rahmen der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt werden. Bislang wurden bereits Bauvorhaben auf dieser Rechtsgrundlage genehmigt.

Da die vorhandene Bebauung - eine Mischung aus Lauben, Wochenendhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern - oftmals eine eindeutige Entscheidung nach § 34 BauGB nicht zulässt, ist eine entsprechende Genehmigungsgrundlage zu schaffen; dies gilt ebenfalls für eine Bebauung in 2. Reihe. Eine 2. Baureihe wurde in der Vergangenheit von der Genehmigungsbehörde oftmals versagt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird diese Schwierigkeit beseitigt; die Rechtssicherheit wird gefördert.

Des Weiteren ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Absicht verbunden, der zunehmenden Wohnungsnachfrage mit einer maßvollen städtebaulichen Verdichtung des Gebietes und einer günstigeren Ausnutzbarkeit der großen Grundstücke nachzukommen, indem das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Komponistenviertels angehoben wird. Gleichzeitig sollen das Orts- und Landschaftsbild entwickelt und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet werden.

So ist durch die vorgesehenen Festsetzungen zum einen die „Umwandlung“ von Lauben und Wochenendhäusern in Wohngebäude, zum anderen, bei ausreichender Grundstücksgröße, eine Bebauung in 2. Reihe möglich. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen nach Erschließung von Wohnungsbaupotentialen durch Verdichtung.

### **I.2 Plangebiet**

#### **I.2.1 Historische Entwicklung**

Die Stadt Teltow grenzt im Norden an Kleinmachnow und über den Teltowkanal direkt an den Berliner Stadtbezirk Zehlendorf-Steglitz. Im Nordwesten schließt sich Stahnsdorf, im Südwesten Güterfelde und im Süden Großbeeren sowie im Osten Osdorf an. Teltow befindet sich im engeren Verflechtungsraum Berlins und in der Umgebung Potsdams.

Im Jahre 1265 wird Teltow als deutsche Stadt erstmals urkundlich erwähnt. Die Haupterwerbsquellen waren Ackerbau und Fischfang, das Handwerk spielte nur eine untergeordnete Rolle.

Bis weit ins 19. Jahrhundert hinein umfasste das Stadtgebiet nur den Bereich der Altstadt. Mit dem Bau des 1906 eröffneten Teltowkanals und der Ansiedlung von Industriebetrieben erlangte Teltow zunehmende wirtschaftliche Bedeutung. Da der Teltowkanal bezüglich der

Erweiterungen nach Norden hin eine Barriere bildete, erfolgte in den 20er- und 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts u.a. im Plangebiet die Entwicklung von Wohnnutzung. In dieser Zeit wurden im Plangebiet von Privateigentümern in meist mühevoller Eigenarbeit Einfamilienhäuser errichtet.

Als Standort größerer Industriebetriebe hatte Teltow 1939 überregionale Bedeutung gewonnen und war aufgrund seines Arbeitsplatzangebotes nicht nur typischer Vorort Berlins.

Durch die Wiedervereinigung 1990 und den damit einhergehenden Veränderungen, sind die Funktionen Teltows neu definiert. Die Stadt liegt gemäß dem räumlichen Strukturkonzept von 1992 auf der südwestlichen Entwicklungsachse sowie in zentraler Randlage zu Berlin. Damit übernimmt sie als zukünftiger Siedlungs- und Erholungsraum wichtige Funktionen. In etwa gleicher Entfernung (17 km) liegen Ludwigsfelde und Potsdam. Teltow stellt somit eine Mittlerrolle zwischen Berlin und dem ländlichen Raum dar.

Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellt sich für die Stadt Teltow wie folgt dar:

Mitte 1998	30.09.2000	30.06.2003
ca. 16.000 Einwohner	17.521 Einwohner	18.914 Einwohner <sup>2</sup>

## I.2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Siedlungsrand der Stadt Teltow, durch die Mahlower Straße im Norden, durch die Bahnstraße im Osten und durch Wohnbebauung südlich der Händelstraße (Ost) sowie das Neubaugebiet "Südliche Händelstraße West" im Süden begrenzt. Westlich schließt sich mehrgeschossige Wohnbebauung an.

Er umfasst eine Fläche von ca. 90,6 Hektar und ca. 830 Flurstücken als Baugebiet (ohne Straßen und öffentliche Grünfläche) mit Größen von ca. 335 m<sup>2</sup> bis ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil weist eine Größe von 500 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> auf. Auf den bebauten Flurstücken sind massive Ein- und Zweifamilienhäuser und vereinzelt Gebäude mit gewerblicher Nutzung, insbesondere an der Mahlower Straße, vorzufinden. Während 1998 noch etwa 25 % der Flurstücke für Freizeitaktivitäten genutzt wurden und überwiegend mit Wochenendhäusern und Lauben bebaut waren, hat sich deren Anteil zwischenzeitlich wesentlich verringert. Nur noch wenige Flurstücke sind gänzlich unbebaut und als Gartenbrache einzustufen. Im Eckbereich Mozartstraße / Carl-Maria-von-Weber-Straße befindet sich eine ausgedehnte Grünlandbrache, die durch einen Gehölzsaum u.a. aus Stieleiche, Robinie und Spitzahorn eingefasst ist.

Überwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit angrenzenden Obstgärten prägen das Plangebiet.

Bebauung in 2 Baureihen ist z.Z. untypisch. In vielen Fällen wurden die Gebäude jedoch im hinteren Grundstücksbereich errichtet, so dass sich daraus bei ausreichender Grundstücksgröße eine Möglichkeit zur zweireihigen Bebaubarkeit der Grundstücke ableiten lässt.

Gewerbliche Nutzung ist auf 30 Grundstücken (Stand 2002), überwiegend an der Mahlower Straße, dem Großbeerener Weg und der Brahmsstraße, vorhanden. Es handelt sich um Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Einzelhandelsbetriebe.

<sup>2</sup> Quelle: Verzeichnis Amtliche Schlüsselnummern der Gemeinden v. Landesbetrieb f. Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg, Stand: 26.10.2003

Am Großbeerener Weg nutzte ein Bauunternehmen eine Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung von Materialien. Auf dem Grundstück befinden sich ein Hauptgebäude und mehrere Schuppen. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Auch die gewerbliche Nutzung an der Mozartstraße durch eine Dachdeckerei besteht nicht mehr.

Im Bereich Mahlower Straße / Ecke Mozartstraße wurde im Jahre 2002 ein SB-Markt zur Versorgung des Geltungsbereiches errichtet.

Zwei vollständig versiegelte Flächen mit Garagenhöfen sind in der Paul-Schneider-Straße zu finden.

In der Beethovenstraße hat die Neuapostolische Kirche Berlin-Brandenburg, Gemeinde Teltow, eine Kirche errichtet. Das Gemeindehaus der Johannischen Kirche befindet sich in der Schubertstraße/Ecke Mozartstraße. Auf dem Grundstück Mahlower Straße 150 befindet sich eine kirchliche Jugendeinrichtung.

Der ca. 25 m breite Grünstreifen „Fünfruten“ mit einer Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> in der Richard-Wagner-Straße ist die einzige öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich.

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich im Privateigentum. Die öffentlichen Straßen einschließlich der Grünfläche in der Richard-Wagner-Straße sowie einzelne Baugrundstücke sind Eigentum der Stadt Teltow.

#### Berechnung der Fläche

Flächenaufgliederung	in m <sup>2</sup>	in %
Netto-Wohnbauland einschließlich Grundstücke mit gewerblicher Nutzung	ca. 774.500	85,48
Örtliche Verkehrsflächen	ca. 111.500	12,31
Grünfläche „Fünfruten“	ca. 20.000	2,21
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 906.000</b>	<b>100,00</b>

#### **I.2.2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Praktische Denkmalpflege, mit Schreiben vom 12.03.2001 mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Auch der Abt. Bodendenkmalpflege sind bisher keine Bodendenkmale bekannt (Schreiben vom 15.03.2001).

Da jedoch bei den Bauarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004, in Kraft getreten am 1. August 2004, insbesondere auf § 11 „Funde“ hingewiesen.

### **I.2.2.2 Erschließung**

Die nördlich den Geltungsbereich begrenzende Mahlower Straße, L 76, übernimmt eine überörtliche Verbindungsfunktion zwischen Potsdam und Berlin-Schönefeld.

Der Geltungsbereich ist im Westen über die Beethovenstraße, in der Mitte über die Heinrich-Schütz-Straße sowie die Mozartstraße und im Osten durch die angrenzende Bahnstraße mit der Mahlower Straße verbunden.

Die Straßen im Geltungsbereich sind überwiegend durch Kopfsteinpflasterung bzw. Asphaltierung befestigt. Abgesehen von der Beethovenstraße dienen alle Straßen ausschließlich der Anliegererschließung und sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen; die Händelstraße ist als Spielstraße gekennzeichnet. Die Beethovenstraße stellt darüber hinaus den Zu- und Abfahrtsweg zum südlich gelegenen Neubaugebiet „Südliche Händelstraße West“ sowie zum B-Plangebiet „Mühlendorf“ dar; sie wurde entsprechend ausgebaut. Seit Sommer 2001 ist sie dem Netz der Tempo-30-Zone im Komponistenviertel angeschlossen.

Mit Ausnahme der Beethovenstraße und des Großbeerener Weges mit einer Breite von 20,00 m weisen die Anliegerstraßen überwiegend Breiten von ca. 10,00 m auf.

Beide v. g. Straßenzüge werden von alten, prägenden Alleebäumen, die gem. § 31 BbgNatSchG unter Schutz stehen, begleitet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Buslinien nach Berlin-Zehlendorf und nach Potsdam mit Haltestellen im Bereich Mozartstraße / Mahlower Straße und auf dem Bahnhofsvorplatz, östlich der Geltungsbereichsgrenze, gegeben.

Die verkehrsgünstige Lage Teltows am südlichen Stadtrand Berlins sowie im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wird durch die Wiederaufnahme der Regionalbahnverbindung Berlin-Lichterfelde und Ludwigsfelde mit Regionalbahnhof in direkter Nähe der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie durch den S-Bahn-Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz unterstrichen. Der S-Bahnhof Teltow-Stadt wurde am 24.02.2005 in Betrieb genommen. Auch der Regionalbahnhof mit Verbindung zur Anhalter Bahn soll bis 2005 für die Inbetriebnahme fertiggestellt werden.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 28.03.2001 soll weiterhin an der Wendeschleife für die Straßenbahn im Bereich der Richard-Wagner-Straße / Mozartstraße festgehalten werden. Ob und wann die Straßenbahnstrecke Potsdam-Teltow realisiert wird, ist z. Zt. noch unklar. Eine Flächenkennzeichnung bzw. -festsetzung kann zu gegebener Zeit durch einen qualifizierten B-Plan erfolgen.

### **I.2.2.3 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes ist weitgehend vorhanden. Die trink- und abwasserseitige Erschließung wurde nach Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die e.dis ENERGIE NORD AG als Energieversorgungssträger stimmt in ihrem Schreiben vom 30. August 2002 der Planung zu. Erforderlich werdende Standorte für Trafostationen sind zu gegebener Zeit mit der Stadt Teltow und den betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen.

#### I.2.2.4 Trinkwasserschutzzone

Der Bereich südwestlich der Beethovenstraße, des Großbeerener Weges und der Verdistraße ist als Trinkwasserschutzzone III ausgewiesen. Die Wasserschutzzone II grenzt westlich der Oskar-Pollner-Straße an den Geltungsbereich.

Aus Sicht des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten sind gem. Brandenburgischem Wassergesetz im Bauordnungsverfahren mit der Trinkwasserschutzgebietskommission abzustimmen.

#### I.2.2.5 Waldfläche – nur zur Erläuterung - (nach Teilung des BP 27 nicht mehr Bestandteil des BP 27a sondern des B-Planes 27b „Heinrich-Schütz-Straße“)

Nach Mitteilung des Amtes für Forstwirtschaft Belzig (Schr. vom 26.08.2002) sind die Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 11 als Wald im Sinne des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes einzustufen; diese 4.188 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich im Innenbereich. Mit Schreiben vom 21.01.2002 teilte die Untere Forstbehörde mit, dass vor Bebauung die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine anderen Nutzungsart – hier WA – erforderlich sei.

Für den Bereich der zusammenhängenden Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, Gemarkung Teltow, ist ein Gerichtsverfahren anhängig, in dem über den Antrag einer Waldumwandlung entschieden werden soll. Durch Herauslösung dieser Fläche kann das Verfahren für die restlichen 96 % der Fläche des ursprünglichen Geltungsbereichs zu Ende geführt werden. Das Verfahren für B-Plan 27b wird dann weitergeführt, wenn es zu einer gerichtlichen Entscheidung zur Waldumwandlung gekommen ist.

Am 16.02.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung Teltow in ihrer Sitzung aus v. g. Gründen die Herauslösung dieser sich in Insellage befindlichen Flurstücke und dessen Weiterführung in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Nr.27b „Heinrich-Schütz-Straße“ beschlossen.

#### I.2.2.6 Sonstiges

Der **Staatliche Munitionsbergungsdienst** teilt in seinem Schreiben vom 15.08.2002 mit, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt sei; eine Munitionsfreiheitsbescheinigung sei nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 KampfmV verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der Ordnungsbehörde oder Polizei zu melden.

Nach Mitteilung des Umweltamtes - Untere Bodenschutzbehörde - des Landkreises (Schreiben vom 28.03.2001) sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlasten im Plangebiet** vorhanden. Sollten sich während der Arbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgehend zu stoppen; das Umweltamt ist zu informieren. Auch in seiner Stellungnahme vom 02.10.2002 äußert das Umweltamt keine Bedenken zur Planung.

#### I.2.3 Umgebung des Planbereiches

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Bahnstraße mit dem sich anschließenden Gelände des Regionalbahnhofs Teltow mit Bahntrasse begrenzt. Die Fläche östlich der Bahn-



trasse kann aufgrund der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet mit angrenzender Wohnbaufläche eingestuft werden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Brandenburgische Asphalt-Werk vom Geltungsbereich durch den ca. 6 m hohen „Bahnwall“ getrennt. Er übernimmt bereits eine Schutzfunktion für das Wohngebiet. Im FNP ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Immissionsschutzpflanzung zwischen Bahntrasse und Plangebiet, parallel zur Bahntrasse dargestellt. Durch diese Maßnahme erhält die Wohnbebauung im östlichen Plangebiet eine zusätzliche Abschirmung gegen evtl. Geruchs- und Lärmbelastigungen. Darüber hinaus liegt das Asphalt-Werk zum einen nicht in der Hauptwindrichtung, zum anderen wird eine möglicherweise auftretende Geruchsbelästigung durch den Fahrtwind der vorbeifahrenden Züge minimiert.

Südlich der Händelstraße wurden auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 18a (Händelstraße - Süd) und Nr. 18b (Östliche Dürerstraße) zur Abrundung der Siedlungskante sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsanlagen Wohngebäude in offener Bauweise errichtet. Auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 36 („Südliche Händelstraße West“) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet. Zahlreiche Wohngebäude sowie eine Kindertagesstätte wurden zwischenzeitlich realisiert.

In westlicher Richtung begrenzt überwiegend mehrgeschossiger Wohnungsbau den Geltungsbereich.

Nördlich der Mahlower Straße setzt sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise fort. Für diesen Bereich fasste die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.11.2001 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet nördliche Mahlower Straße“ aufzustellen.

Der S-Bahnhof Teltow-Stadt der S 26 befindet sich nordwestlich des Komponistenviertel an der Kreuzung Mahlower Straße / Wilhelm-Leuschner-Straße und wurde am 24.02.2005 eröffnet.

### I.3 Planerische Ausgangssituation

Im Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEP eV) wird Teltow als potentieller Siedlungsbereich Typ 1 eingestuft; die Siedlungsentwicklung ist vorrangig zu verfolgen. Durch die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete können u.a. erhebliche Potentiale für Wohnbauflächen gesichert werden. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar (Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25.01.1999, zuletzt bestätigt mit Schreiben vom 04.09.2002).

Diesen Vorstellungen stimmt auch die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland - Fläming** zu (Schreiben vom 26.01.1999, 09.07.1999, 27.03.2001 und 02.09.2002). Gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming**<sup>3</sup> übt die Stadt Teltow die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums aus; alle Optionen für eine Entwicklung zu einem vollwertigen Mittelzentrum sollten offengehalten werden.

Innerhalb der **Kreisentwicklungskonzeption für den Kreis Potsdam - Mittelmark** (Stand Januar 1997) wird Teltow als Wohnungsbauschwerpunkt, in dem mindestens 500 Wohneinheiten entwickelt werden sollen, eingestuft.

---

<sup>3</sup> Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998. Mit Beschluss vom 09.10.2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Frankfurt (Oder), den Regionalplan wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt (vgl. Amtsblatt für den Landkreis Potsdam-Mittelmark Nr. 09 v. 26.09.2003).

Der **Flächennutzungsplan** (FNP), rechtswirksam seit Juli 2004, führt als Entwicklungsziel u.a. die Nutzung der Baulandreserven in den vergleichsweise dünn besiedelten Einfamilienhaus-Gebieten an. Die derzeitige Dichte der Einwohner (EW) von 20 EW pro Hektar im Geltungsbereich soll auf 30 EW pro Hektar erhöht und somit eine geplante Einwohneranzahl von 735 - 800 sowie 350 - 380 Wohneinheiten erreichen (Zahlen beziehen sich nur auf eine ca. 80 ha große Fläche). Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist als Wohnbaufläche, der Grünzug an der Richard-Wagner-Straße als Grünfläche - wohnungsnahe Parkanlage - im FNP dargestellt.

An der Mahlower Straße / Mozartstraße war bisher eine Fläche für Gemeinbedarf – Schule und Kindertagesstätte – vorgesehen. Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow hat sich zwischenzeitlich jedoch geändert. Ein Schulstandort ist an dieser Fläche nicht mehr erforderlich und eine Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, so dass eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche nicht festgesetzt werden muss. Der Flächennutzungsplan wurde an die geänderte städtebauliche Zielsetzung angepasst.

Der Bebauungsplan B-27a „Komponistenviertel“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im **Entwurf des Landschaftsplanes** sind innerhalb des Bebauungsplangebietes entlang der Beethovenstraße und des Großbeerener Weges geschützte Alleen nach § 31 BbgNatSchG dargestellt; in der Heinrich-Schütz- und Mozartstraße sind Alleen neu anzulegen bzw. aufzubauen oder weiterzuführen. Die Grünfläche der Richard-Wagner-Straße ist als Grünzug, Parkanlage, dargestellt; dieser wird in der Ernst-Schneller-Straße als örtliche Grünverbindung weitergeführt. Der Eckbereich Großbeerener Weg / Heinrich-Schütz-Straße wird als Wald dargestellt. Der östliche Bereich des Gebietes zwischen Mahlower Straße, Mozartstraße, Richard-Wagner-Straße und Bahnstraße ist als Siedlungsfläche mit landschaftlicher Prägung gekennzeichnet. Für die Bauleitplanung maßgebliche Inhalte des Landschaftsplanes sind in den FNP integriert worden.

Entsprechend der Vierten **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf** (4. GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II/01/2001 v. 25.01.2001) wird Teltow als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

## II Planinhalt

### II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die vorhandene Grundstücksstruktur des Komponistenviertels ermöglicht aufgrund der Größe und Tiefe der Flurstücke eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde. Die Stadtverordnetenversammlung Teltows beschloss aus diesem Grunde in ihrer Sitzung am 16. August 1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere in den Blockinnenbereichen, geschaffen werden.

Aus planungstechnischen Gründen wurde zunächst eine Fläche zwischen Mahlower Straße / Mozartstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Fläche wird teilweise gewerblich, teilweise zum Wohnen genutzt, ist aber überwiegend brachliegend. Es war beabsichtigt, für diese Fläche ein gesondertes Planverfahren in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche – Schule und Kindertagesstätte – durchzuführen. Im Laufe des B-Planverfahrens B-27 änderte sich jedoch die städtebauliche Zielsetzung für diese ausgesparten Grundstücke. Nach heutigem Stand der Planungsüberlegungen ist eine Gemeinbedarfsfläche dieser Größenordnung in diesem Bereich nicht mehr erforderlich. Die Flurstücke sollen nunmehr als allgemeines

Wohngebiet entwickelt werden. Anlagen für soziale Zwecke sind im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.12.2000 die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans B-27a „Komponistenviertel“ um die o.g. Fläche beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 07.06.1999 bis zum 07.07.1999 zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Grundstückseigentümer des Komponistenviertels zeigten, dass ein großes Interesse am Erhalt des Gebietscharakters besteht. Daraus lässt sich schließen, dass den Wünschen der Bürger durch die Ableitung der Bebauungsmöglichkeit aus der vorhandenen Umgebung, verbunden mit einigen grundlegenden Festsetzungen am ehesten entsprochen werden kann. Sowohl aus diesem Grunde als auch unter Beachtung der Funktion eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB), wurden die Festsetzungen des 1. B-Plan-Entwurfes grundlegend überarbeitet. Es sollen künftig nur solche Festsetzungen getroffen werden, die wirklich erforderlich sind, um einer städtebaulichen Situation eine langfristig tragfähige Ordnung zu geben.

Die Klärung der Baulandqualität der Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, (Großbeerener Weg / Heinrich-Schütz-Straße) – nach Teilung nicht mehr Bestandteils des B-Planes B 27a, sondern nun Geltungsbereich des B-Planes 27b „Heinrich-Schütz-Straße“ - führte zu Verzögerungen im Planverfahren. Nachdem das Amt für Forstwirtschaft in seiner Stellungnahme vom 3.2.1999 mitteilte, dass die v. g. Fläche nicht als Wald im Sinne des LWaldG zu bewerten sei, ließen die Eigentümer dieser Fläche die Bebauungsmöglichkeiten durch einen Antrag auf Vorbescheid klären. Die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilte mit Schreiben vom 05.08.1999 einen positiven Vorbescheid. Zwischenzeitlich kam das Amt für Forstwirtschaft nach nochmaliger Prüfung der in Rede stehenden Fläche zu dem Ergebnis (Stellungnahme v. 10.09.2001), dass es sich um Wald i.S. des LWaldG handele. Gemäß Schreiben des Amtes für Forstwirtschaft vom 27.11.2001 wurden Antragsunterlagen zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vom Antragsteller in Empfang genommen. Mit Schreiben vom 21.01.2002 weist das Amt für Forstwirtschaft darauf hin, dass vor Bebauung dieser Fläche die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich sei.

Der mit Schreiben vom 14.10.2002 beantragten Verlängerung des Vorbescheid wurde zunächst mit Bescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde v. 26.02.2003 nicht entsprochen, da „die zuständige Forstbehörde eine Umwandlung dieses betreffenden Waldes in eine andere Nutzungsart – hier Bauland – derzeit nicht in Aussicht stelle“. Nach nochmaliger Prüfung der Sachlage entschied sich jedoch die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 07.07.2003 einen Verlängerungsbescheid zu erteilen und den negativen Bescheid v. 26.02.2003 mit dem Hinweis zu stornieren, dass dieser Bescheid nur planungsrechtliche jedoch keine forstrechtlichen Belange beinhalte.

Es handelt sich bei den in Rede stehenden Flurstücken um Flächen im Innenbereich, auf denen Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, gemäß § 34 BauGB planungsrechtliche zulässig sind. Die forstrechtlichen Belange (z.B. Umwandlungsgenehmigung gem. LWaldG) sind im weiteren Bauordnungsverfahren zu klären.

Für den Bereich der zusammenhängenden Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, Gemarkung Teltow, ist ein Gerichtsverfahren anhängig, in dem über den Antrag einer Waldumwandlung entschieden werden soll. Durch Herauslösung dieser Fläche kann das Verfahren für die restlichen 96 % der Fläche des Geltungsbereiches zu Ende geführt werden. Das Verfahren für B-27b wird dann weitergeführt, wenn es zu einer gerichtlichen Entscheidung zur Waldumwandlung gekommen ist.

Aus diesen Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung Teltow in ihrer Sitzung am 16.02.2005 die Herauslösung dieser sich in Insellage befindlichen Flurstücke und dessen Weiterführung in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Nr.27b „Heinrich-Schütz-Straße“ beschlossen.

Die Festsetzungen des B-Planes B-27 „Komponistenviertel“ (Planfassung April 2002) wurden beibehalten, es erfolgte lediglich eine Anpassung an die Brandenburgische Bauordnung 2003.

## **II.2 Intention des Planes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensbedingungen zu schützen und zu entwickeln. Es werden sowohl die Belange der Eigentümer und Nutzer im Planbereich als auch das öffentliche Interesse an der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus die Absicht verbunden, an der Mahlower Straße u.a. gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und deren Einfügung in die städtebauliche Ordnung zu sichern. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und schafft die planerischen Voraussetzungen, die geänderte städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow zu realisieren. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

Durch ein relativ geringes zulässiges Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, ausnahmsweise 0,4 im WA<sup>1</sup>, und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,45, ausnahmsweise 0,6 im WA<sup>1</sup>, ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu lenken sowie durch Anforderungen an die Freiflächengestaltung den durch Großbaum- und Obstbaumbestand geprägten Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

Nur über Ausnahmeregelungen kann eine GRZ für Hauptanlagen bis 0,4 und einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,7 erreicht werden.

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende Entwurf für das Komponistenviertel erarbeitet:

- Sicherung einer qualifizierten Innenentwicklung im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters,
- Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen,
- Grundstücksteilungen unter Berücksichtigung gebietsspezifischer Mindestgrößen für Baugrundstücke,
- Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung einer aufgelockerten und durchgrünten Baustruktur bei gleichzeitiger maßvoller Verdichtung.

## **II.3 Wesentlicher Planinhalt**

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 BauGB umzusetzen:

Die Festsetzungen der Art der Nutzung, der öffentlichen Grünfläche sowie der Lärmzonen sollen durch die Planzeichnung erfolgen. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche, Immissionsschutz und Grünregelungen werden durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl vorgesehen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur First-/ Trauf- und Sockelhöhe aufgenommen.

### II.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen / Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es insbesondere einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

Grundlage des städtebaulichen Leitbildes der Stadt Teltow ist die Weiterentwicklung der bestehenden Gartensiedlungsstruktur unter Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes bei gleichzeitiger Erschließung weiterer Wohnbauflächen; die Innenentwicklung genießt Vorrang vor der Beanspruchung von Außenbereichsgrundstücken. Die Planung ist am Erhalt einer aufgelockerten und durchgrünter Baustruktur bei gleichzeitiger Verdichtung orientiert.

Die Neubaunachfrage in Teltow entsteht vor allem durch den Ersatzbedarf aufgrund der bestehenden Restitutionsansprüche, durch weitere Funktionsaufwertung als beliebter Wohn- und Arbeitsstandort in unmittelbarer Nähe Berlins sowie durch Wohnflächenabgang aufgrund schlechter Bausubstanz.

#### II.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Nutzung des Plangebietes wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **allgemeines Wohngebiet – WA** – festgesetzt.

Hierbei sind drei Bereiche zu unterscheiden:

- **WA<sup>1</sup>** entlang der Mahlower Straße,
- **WA<sup>2</sup>** im übrigen Geltungsbereich mit Ausnahme der Baugrundstücke im
- **WA<sup>3</sup>**, d.h. der Grundstücke, auf denen durch Baumaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist; hier werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und den der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

**WA<sup>1</sup>**: Die Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO wird aufgrund der bestehenden und auch künftig beabsichtigten städtebaulichen Funktion der Mahlower Straße nicht eingeschränkt. So sollen entlang der Mahlower Straße folgende Nutzungen **generell zulässig** sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>**: Im Gegensatz zur Nutzung der Grundstücke an der Mahlower Straße sollen durch textliche Festsetzung im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** die folgenden allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke könnten aufgrund ihrer Nutzungsart und -intensität die angestrebte Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet durch erhebliches Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung beeinträchtigen. Darüber hinaus führt z.B. eine Sportanlage zu einem für das Gebiet untypischen und unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch. Auch Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes im Bereich der allgemeinen Wohngebiete **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>**. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung infolge der zu erwartenden Verkehrsbelastung innerhalb der Wohngebiete **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** sollen Tankstellen hier ausgeschlossen werden.

Erweiterung des Geltungsbereiches an der Mahlower Straße / Ecke Mozartstraße (ehemals geplante Gemeinbedarfsfläche)

Im Laufe des Planverfahrens zum Flächennutzungsplan stellte sich heraus, dass die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Schule und Kindertagesstätte – im Bereich Mahlower Straße / Mozartstraße in der bisher vorgesehenen Größenordnung für die Stadt Teltow nicht mehr erforderlich ist. Eine Vorbehaltsfläche als Schulstandort für den mittel- bis langfristigen Bedarf an dieser Stelle zu sichern, entspricht nicht mehr der kommunalen Entwicklungsplanung der Stadt. Die gesonderte Sicherung einer Kindertagesstätte als kurzfristig in diesem Stadtteil nicht mehr erforderliche Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls aufgegeben. Dennoch kann die Stadt die Versorgung an Infrastruktureinrichtungen bei steigender Einwohnerzahl gewährleisten. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig, so dass bei kurzfristig absehbarem Bedarf beispielsweise auf stadteigenen Flurstücken ein Gebäude zur Unterbringung einer Kindertagesstätte errichtet bzw. nach „kindgerechtem“ Umbau umgenutzt werden kann.

Der Bedarf an Betreuungsplätzen wird sich aufgrund des Kita-Gesetzes (mit Wirkung vom 1. Juli 2000) voraussichtlich in den kommenden Jahren reduzieren, da nur noch ein differenzierter Betreuungsanspruch bis zur 4. Grundschulklasse, in der Regel bis zum 10. Lebensjahr besteht. Es besteht somit ab 1. Januar 2001 kein Rechtsanspruch mehr auf Betreuung von Kindern bis zu 2 Jahren sowie von Kindern zwischen 10 und 12 Jahren. Wird dennoch eine Betreuung gewünscht, muss sie gesondert beantragt und begründet werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Einwohnerentwicklung ist darüber hinaus lediglich eine langfristige Prognose. Entgegen diesen Prognosewerten ist in den kommenden Jahren ein konkreter Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen nicht erkennbar, da die gemäß FNP künftig entwickelbaren Wohnbauflächen nicht kurzfristig zur Verdichtung führen.

Der derzeitige und kurzfristige Bedarf an Kindertagesstätten im Geltungsbereich ist gedeckt. Die vorhandenen Kapazitäten in den Kita-Einrichtungen der angrenzenden Wohngebiete

(„Postkita“ mit 40 Plätzen, Kita „Anne Frank“ mit 370 Plätzen sowie der Evang. Kindergarten) bieten ausreichende Reserven. Weitere Vorhaltsflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind somit im Geltungsbereich nicht erforderlich und nicht vertretbar.

Die Festsetzung der Fläche zwischen Mahlower Straße / Mozartstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße als allgemeines Wohngebiet gefährdet aus den o.g. Gründen nicht die Versorgung des Stadtgebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung.

### Bestandsschutz für Gewerbe- und Handwerksbetriebe im allgemeinen Wohngebiet

Die ehemals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ (Dachdeckerei, Bauunternehmen) wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

### **II.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise sowie Mindestgrundstücksgrößen**

Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen, soll das Maß der baulichen Nutzung im **WA<sup>1</sup>** mit einer GRZ bis 0,2 und einer GFZ bis 0,45<sup>4</sup>, sowie im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt werden. Die beabsichtigte maßvolle Versiegelungsmöglichkeit entspricht den Zielen des Gesetzgebers, der den schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt. Die auf das Nutzungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke soweit zu begrenzen, dass das Gartensiedlungsgebiet mit seiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege erhalten bleibt.

Aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung und dem damit möglicherweise verbundenen höheren Flächenanspruch können im **WA<sup>1</sup>** (entlang der Mahlower Straße) nachfolgend genannte Nutzungen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 überschreiten:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Mit dieser Regelung wird der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen, den Gebietscharakter mit den in einem allgemeinen Wohngebiet typischen und ergänzenden Funktionen zu erhalten und weiterhin zu sichern. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark regt in seiner Stellungnahme vom 28.03.2001 eine generelle Erhöhung der GRZ im **WA<sup>1</sup>** auf 0,25 mit dem Ziel an, eine Bündelung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Mahlower Straße zu erreichen. Auch das Amt für Immissionsschutz weist darauf hin, dass entsprechend dem

---

<sup>4</sup> Anpassung an die neue Brandenburgische Bauordnung:

Aus der Anpassung des B-Planes an den Vollgeschoss-Begriff der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO 2003) ergeben sich Änderungen der Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ). Gemäß § 2 BbgBO 2003 gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, nunmehr als Vollgeschosse. Gemäß § 83 Abs. 3 BbgBO 2003 (Übergangsvorschriften) ist auf B-Pläne, die nach dem 31.08.2003 rechtswirksam werden, der neue Vollgeschossbegriff anzuwenden.

Charakter der Mahlower Straße hier vorrangig "lärmunempfindliche" Nutzungen angesiedelt werden sollten.

Darüber hinaus bewirkt die Realisierung von größeren Gebäuden entlang der Mahlower Straße einen Lärmschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** wird das Verhältnis von Grundstücksgrößen zu den Größen der Grundflächen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte geregelt. Demnach dürfen Einzelhäuser generell eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und Doppelhaushälften generell eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Regelung gilt ebenfalls für gewerbliche und sonstige im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** zulässige Nutzungen; durch diese Regelung kann die vorhandene Ortstypik weitgehend erhalten und die Kleinteiligkeit des Wohngebietes gesichert werden.

Die aufgeführten im **WA<sup>1</sup>** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfordern auch einen höheren Flächenanspruch für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Aus diesem Grund regelt die textliche Festsetzung Nr. II.3 die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl durch die v. g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7. Damit wird die besondere gebietsversorgende und städtebauliche Funktion der Mahlower Straße planungsrechtlich langfristig ermöglicht. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebäude; hier darf die GRZ für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** soll der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken generell geringer gehalten werden. Hier darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird generell nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht u.a. eine problemlose rückwärtige Erschließung der 2. Baureihe.

Das im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** vorgesehene Maß der baulichen Nutzung schafft einen maßvollen Übergang zur freien Landschaft und zu den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 36 mit einer GFZ bis 0,25 und Nr. 18a und b mit einer GFZ bis 0,2.

Dem Wunsch einiger Bürger, nur eingeschossige Bebauung im gesamten Geltungsbereich zuzulassen wird nicht entsprochen, da bereits mehrgeschossige Bebauung im Plangebiet vorhanden ist und nach § 34 BauGB bereits heute entsprechende Genehmigungen erteilt werden. Insbesondere der Gebietscharakter entlang der Mahlower Straße rechtfertigt eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Inwieweit durch eine Änderung des derzeit gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden können, kann nur – wenn erforderlich - im Einzelfall geprüft werden.

Um Baukörper auszuschließen, die über die vorhandenen Bäume hinausragen und das Ortsbild gefährden, werden Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe, sowie im **WA<sup>2</sup>** und **WA<sup>3</sup>** zusätzlich zur Sockelhöhe aufgenommen. Als Höhenbezugspunkt für die maximale First- und Traufhöhe wird der nächstgelegene eingemessene Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, bestimmt. Daraus folgend gilt der v. g. Festpunkt ebenfalls für die festgesetzten Sockelhöhen.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow ist u.a. eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten. Die Teilung eines Flurstücks mit weniger



als 1000 m<sup>2</sup> Fläche widerspricht dieser Zielsetzung. Mit dieser Festsetzung wird eine an die vorhandene Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht. Ausgenommen von dieser Regelung werden bereits vorhandene Baugrundstücke mit weniger als 500 m<sup>2</sup>; sie werden in der entsprechenden textlichen Festsetzung ausdrücklich benannt. Auch künftig soll auf diesen Grundstücken eine Bebauung zulässig sein.

Um den vielfältigen Bedarfsansprüchen der Eigentümer Rechnung zu tragen und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, sind neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig; sie wurden in den letzten Jahren bereits gemäß § 34 BauGB genehmigt. Dies entspricht auch der gemäß Aufstellungsbeschluss geplanten Entwicklung des Gebietes. Aus v. g. Gründen kann einer Bürgeranregung, keine Doppelhäuser zuzulassen, nicht gefolgt werden.

Aus der vorhandenen Bebauung, lässt sich überwiegend eine Überbaubarkeit der Baugrundstücke in voller Tiefe ableiten. Insbesondere auf Grundstücken, die von Süden erschlossen werden, befinden sich die Gebäude häufig im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, so dass sich eine Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche städtebaulich nicht begründen lässt.

Jedoch wird die vorgesehene Überbaubarkeit der Baugrundstücke zur Sicherung eines gebietstypischen aufgelockerten Vorgartenbereiches modifiziert. Ein Mindestabstand von 5,0 m ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen bzw. überdachten Stellplätzen einzuhalten.

Charakteristisch für die Wohngebäude im Geltungsbereich ist eine schlichte Gebäudegestaltung mit geneigten Dächern. Die maximal zulässige Dachneigung ergibt sich aus den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Wohnungsbestandes von 20 EW/Hektar (lt. FNP) ermöglicht der Bebauungsplan durch angemessene Verdichtung eine Erhöhung der Einwohnerzahl auf maximal 30 EW/Hektar. Dies entspricht einem Zuwachs von 386 Wohneinheiten (lt. FNP). Ohne Erarbeitung eines Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass ca. 200 Wohneinheiten auf der Grundlage des § 34 BauGB realisierbar sind. Eine Bebauung in 2. Reihe ist, unter Berücksichtigung einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>, auf ca. 160 Flurstücken möglich.

Entsprechend der allgemeinen Entwicklung vergleichbarer Gebiete im Berliner Umland kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung bzw. Verdichtung schrittweise erfolgt und eine maximale Ausnutzung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung allenfalls mittelfristig, eher aber langfristig zu erwarten ist.

Eine Nachverdichtung des Gebietes ist gem. § 34 BauGB bereits möglich, so dass heute schon eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erkennbar ist. Die von einigen Bürgern angeregte Verkehrslenkung bzw. Gestaltung des Straßenraumes kann nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine Aussagen zu örtlichen Verkehrsflächen aufnimmt.

Die Sicherung von Flächen für Erschließungswege für die Bebauung der 2. Reihe in Vorwegnahme möglicher Grundstücksteilungen durch eine Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Rechten) ist städtebaulich nicht erforderlich und aufgrund mangelnder Erfordernisse auch nicht festsetzungsfähig. Vielmehr soll die Erschließung der 2. Baureihe nach Bedarf im Bauordnungsverfahren über eine Dienstbarkeit gem. § 65 BbgBO 2003 oder ggf. Privatstraßen gesichert werden. Die Dienstbarkeit wird erst dann erforderlich, wenn die Schaffung bauordnungsrechtlicher Zustände die Mitwirkung eines anderen Grundstückseigentümers erforderlich macht. Darüber hinaus würde ein GFL-Recht bei fehlender Baubereitschaft der Grundstückseigentümer und ungeklärten Eigentumsverhältnissen ggf. zu einer

unangemessenen Einschränkung der Nutzung führen. Da für die Blockinnenerschließung keine öffentlichen Straßen vorgesehen sind, kann die Erschließung der rückwärtigen Bebauung nur nach Bedarf im Bauordnungsverfahren gesichert werden (siehe hierzu „Rechtliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten“ Runderlass Nr. 24/01/2004 des MSWV vom 28. April 2004 / ABl. Nr. 23 v. 16. Juni 2004 S. 394). Dem Wunsch einiger Bürger, die 2. Baureihe nicht über Hammergrundstücke zu erschließen, wird nicht entsprochen, da hierdurch die gewünschte individuelle Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke ermöglicht wird. Öffentliche Erschließungsstraßen führen oftmals zu mehr Versiegelung, zwangsläufiger finanzieller Beteiligung von Grundstückseigentümern und höheren Kosten für die Kommune. Durch eine textliche Festsetzung wird der Versiegelungsanteil auf den Baugrundstücken gemindert, indem für Wege, Zufahrten und Stellplätze eine Teilversiegelung festgesetzt wird.

### II.3.1.3 Immissionsschutz

Zum Schutz vor **Geräuschemissionen**, die durch den Verkehr **der Mahlower Straße** verursacht werden, ist eine textliche Festsetzung vorgesehen. Hiernach sollen im **WA<sup>1</sup>** die der Mahlower Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) von 45 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in den der Mahlower Straße abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab einem Außenlärmpegel von  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden. Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, da durch die Verkehrslärmemissionen der Mahlower Straße Pegel erreicht werden, die gesunde Wohnverhältnisse ohne ausreichende Lärminderungsmaßnahmen nicht gestatten. Sie verlässt nicht die Ebene der planerischen Regelung, da in die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder dem Bauordnungsrecht vorgesehenen Genehmigungsverfahren nicht eingegriffen wird.

In Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg (bisher Amt für Immissionsschutz (Afi)) wird die bisherige textliche Festsetzung beibehalten. Es handelt sich um einen überwiegend bebauten bereits vorbelasteten Bereich, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Mahlower Straße oftmals nicht eingehalten werden können. Da aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. Lärmschutzwände oder -wälle aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, ist zur Straße hin passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 zu berücksichtigen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bebauung an den rückwärtigen, im Lärmschatten gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die jedenfalls dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster zulassen. Im übrigen sollte jedoch gerade an der Mahlower Straße eine im allgemeinen Wohngebiet zulässige gewerbliche oder teilgewerbliche, nicht so stör anfällige Nutzung mit entsprechender Grundrissorientierung angestrebt werden. Interessierte Bauherren werden durch die Verwaltung entsprechend beraten.

Mit Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 02.04.01 wird darauf hingewiesen, dass Außenbereichsflächen (Terrassen, Sitz- und Spielplätze) im "Schallschatten" der zu errichtenden Gebäude anzuordnen sind, um eine Minderung des Außenlärm zu erreichen. Dieser Hinweis ist auch erforderlich, da mit hohen Konzentrationswerten für Luftschadstoffe zu rechnen ist. Für den i. R. st. Bereich stehen keine konkreten Konzentrationswerte zur Verfügung. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in 20 m Entfernung und einer Verkehrsbelastung von 22.000 Kfz/Tag die kritische Verkehrsstärke für Kfz, bei der mit Überschreitungen der zulässigen Konzentrationswerte von mind. einem der in der 23. BImSchV genannten Schadstoffe zu rechnen ist, knapp unterschritten.

Der Außenlärmpegel reduziert sich seitlich der baulichen Anlagen um 5 dB(A) und auf der Rückseite der Gebäude um 10 dB(A). Erfahrungsgemäß werden Terrassen, Sitz- und Spielflächen im "Schallschatten", d. h. überwiegend südlich der Gebäude angelegt.

Ebenso sind entsprechende textliche Festsetzungen für die Lärmimmissionen durch die Anhalter-Bahn vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg (LUA) werden östlich der Mozartstraße zwei Lärmzonen gekennzeichnet. Für Lärmzone I bleibt bis zu einem Abstand von ca. 250 m zur Schiene die bisherige textliche Festsetzung (Luftschalldämmmaß von 40 dB(A)) inhaltlich weitgehend bestehen. Westlich angrenzend wird bis zur Mozartstraße die Lärmzone II festgesetzt, die eine um 5 dB(A) geringere Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Luftschalldämmmaß von 35 dB(A)) erfordert. Grundrissorientierung und Einbau von Lüftern werden in beiden Lärmzonen beibehalten.

Bei der Berechnung der Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen gem. DIN 4109 wurde in Abstimmung mit dem LUA wegen der erhöhten Nachtwerte der nächst höhere Lärmpegel zugrundegelegt. Diese Berücksichtigung entspricht der vom LUA geforderten Berechnung gem. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

Im Rahmen des ICE- Trassenausbaus ist laut Darstellung im FNP außerhalb des Geltungsbereiches eine Bepflanzung als Immissionsschutzbepflanzung gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen durchzuführen. Durch diese Maßnahme erhält das östliche Plangebiet eine zusätzliche Abschirmung gegen evtl. Lärm- und Geruchsbelästigungen.

Aufgrund der Bautätigkeit in den B-Plan-Gebieten „Südliche Händelstraße West“ und „Mühlendorf“ sowie der vorhandenen Wohnbebauung „Neue Wohnstadt“ ist eine Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens in der Beethovenstraße zu erwarten. Die Stadt Teltow hat ein Verkehrsgutachten für das „Gebiet südlich der Mahlower Straße zwischen Ruhlsdorfer Straße und Regionalbahntrasse“ erarbeiten lassen (April 2001), in dem das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert wird. So geht man im Jahre 2010 bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in der nördlichen Beethovenstraße bei 4.027 Kfz/24h von einem Beurteilungspegel von tags 56,3 (dB(A) und nachts 48,5 dB(A) sowie in der südlichen Beethovenstraße mit 3.491 Kfz/24h bei 30 km/h tags ebenfalls von 56,3 dB(A) und nachts von 47,9 dB(A) aus. Gemäß DIN 18005 sind die Werte für ein WA (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) somit nur geringfügig überschritten. Entsprechend der DIN 4109 wäre ein Bauschalldämmmaß von  $R'_{w,res}$  30 dB(A) festzusetzen. Es sind jedoch gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in diesem Fall keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **II.3.1.4 Grünfestsetzungen**

Durch die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Baumaßnahmen werden in einer zeitlich nicht absehbaren Abfolge Gestalt und Nutzung von Biotopflächen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verändert sowie nachhaltige Veränderungen des Ortsbildes verursacht.

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme naturhaushaltswirksamer Gehölzflächen kann eine in der Folge auftretende Veränderung des Lokalklimas oder eine nachhaltige und erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden. Ziel landschaftspflegerischer Maßnahmen ist es, Boden- und Wasserhaushaltfunktionen zu stabilisieren sowie einen Mindestanteil an strukturreichen Vegetationsflächen mit hohem Gehölzanteil zu sichern.

Anlagebedingte Versiegelung sowie Rodung von strukturreichen Vegetationsflächen verursachen bezogen auf das Plangebiet eine vergleichsweise stärkere Beeinträchtigung. Nach Anwendung möglicher Minderungsmaßnahmen verbleibt auf den direkten Eingriffsort bezogen eine Eingriffswirkung mittlerer bis hoher Intensität, die gemäß Grünordnungsplan im Geltungsbereich auszugleichen ist.

Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Grünordnungsplan vorgesehenen Regelungsinhalte sind zur unreflektierten Übernahme in den Bebauungsplan allerdings nicht geeignet, da die Kausalitätsbedingungen nach § 18 BNatSchG zu wahren sind. Anders als im Naturschutzrecht sind nicht die Realeingriffe zu bewerten, sondern die, die aufgrund der Bauleitplanung zusätzlich zum geltenden Baurecht zu erwarten sind.

Eine Minderung der durch Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen kann durch eine möglichst geringe Versiegelung, verbunden mit entsprechenden textlichen Festsetzungen und einem hohen Anteil an Vegetationsfläche, wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen, erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der „Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung - BaumSchVBbg)“ vom 29. Juni 2004 kann der Baumbestand voraussichtlich weitgehend erhalten werden. Ebenso ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow“ vom 17.06.1998 zu berücksichtigen. Sie hat Vorrang gegenüber der BaumSchVBbg.

Aus der Bestandsaufnahme und -bewertung und den planerischen Vorgaben sowie der allgemeinen Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende landschaftsplanerischen Ziele für das Gebiet abzuleiten:

- Erhaltung und Entwicklung von Alleen (Aussagen zu Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen),
- Erhalt und Sicherung der Grünanlage „Fünfruten“ als öffentliche Grünanlage,
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes auf den Grundstücken (ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow; eine gesonderte Regelung im B-Plan ist daher nicht erforderlich),
- Zusätzliche Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen aus stadtgestalterischen Gründen und als Ausgleichsmaßnahmen,
- Begrünung der Grundstücke mit einheimischen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahmen.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus der Bestandsaufnahme und -bewertung, der Konfliktdanalyse und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen des Grünordnungsplanes sowie den planerischen Vorgaben abgeleitet und dienen auch der Erhaltung des Ortsbildes; eine bessere Einbindung der Baulichkeiten in die Landschaft wird erreicht.

Da der Geltungsbereich, mit Ausnahme einiger Grundstücke und rückwärtiger Grundstücksbereiche (**WA**<sup>3</sup>), dem unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zuzuordnen ist, für den kein wirksamer Bebauungsplan besteht, sind Vorhaben in diesem Bereich (**WA**<sup>1</sup> und **WA**<sup>2</sup>) nach § 21 Abs. 2 BNatSchG kein Eingriff, so dass die Eingriffsregelung auf sie nicht angewendet werden darf. Der durch Vorhaben gem. § 34 BauGB hervorgerufene Eingriff wird nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet; er war vorher schon zulässig. Entsprechend werden bereits heute Genehmigungen im Rahmen der GRZ 0,2 erteilt, da bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder begründet noch erhöht und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Die erforderliche Einbindung der Neubaumaßnahmen im **WA**<sup>2</sup> in das Orts- und Landschaftsbild kann mit Festsetzungen erreicht werden, die aus stadtgestalterischen Gründen getroffen werden. Hierzu zählen die flächenmäßig begrenzte Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sowie Baumpflanzungen im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude. Hier soll je begonnene 7,50 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste gepflanzt werden. Damit soll der naturräumliche Charakter der Siedlung bereits vom öffentli-

chen Straßenland aus eingängig dargestellt und die transparente, lockere Baustruktur zusätzlich betont werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen. Die Bezugsgröße des „Hausbaumes“ von je begonnene 7,50 m wurde gewählt, da bei Pflanzungen im Straßenraum von Wohnstraßen ein Abstand zwischen den Bäumen von 7,00 m bis 8,00 m allgemein üblich ist.

Unter Berücksichtigung der grundlegend anderen städtebaulichen Zielsetzung an der Mahlower Straße (**WA**<sup>1</sup>) wird hier auf die Festsetzung eines „Hausbaumes“ verzichtet.

In der Paul-Schneider-Straße befinden sich auf den Flurstücken 20-27 sowie 40-42 der Flur 11 Garagenanlagen mit den dazugehörigen Zufahrten. Auch wenn sich eine Bebaubarkeit mit Wohngebäuden nach § 34 BauGB nicht eindeutig ableiten lässt, wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im B-Plan kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgehoben. Die Flächen sind derzeit voll versiegelt; man kann also davon ausgehen, dass sie bei einer Neubebauung entsiegelt werden und der Boden und das Ortsbild dadurch gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr aufgewertet werden.

In der Informationsveranstaltung am 16.01.2001 zur Erweiterung des Geltungsbereiches wurde von Bürgern angeregt, die Begrünung von Stellplatzanlagen im B-Plan zu regeln. Dementsprechend wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der zur Gliederung je vier Stellplätze ein Baum der Pflanzenliste auf der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Nur im allgemeinen Wohngebiet **WA**<sup>3</sup> wird durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der bislang gemäß § 34 BauGB nicht zulässig ist. Gemäß § 12 BbgNatSchG darf durch Baumaßnahmen die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigung innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft schon auf der Bebauungsplanebene durch Festsetzungen von Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz abschließend zu behandeln.

Nachteilige Folgen für Natur und Landschaft sind weitestgehend durch die Vermeidungsmaßnahmen bzw. die vorgesehenen Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> und überwiegend einer GRZ von 0,2 reduziert. Darüber hinaus sollen jedoch als Ausgleich für die Neuversiegelung im **WA**<sup>3</sup> je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste sowie je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzenliste vorgesehen werden.

Ergänzend und die Zielsetzung stützend, wird der Stammumfang bzw. die Pflanzenhöhe angegeben. Damit wird gesichert, dass der Reiz des Landschaftsbildes sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes trotz baulicher Verdichtung erhalten werden und nicht hinter der Baudynamik zurückbleiben. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sowie vorhandene Sträucher ab einer Höhe von 100 cm einzurechnen.

Ein umfangreiches Angebot an einheimischen und ortstypischen Baum- und Strauchpflanzen enthält die Pflanzenliste als Grundlage für die textlichen Grünfestsetzungen. Die Einschränkung auf Sorten der Pflanzenliste schließt die Anpflanzung anderer Pflanzen, insbesondere von Obstbäumen, nicht aus.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Grundlage für die Freiflächenplanung ist

ein maßstäblicher Lageplan des Grundstückes mit Eintragung des geschützten Baumbestandes; diese Forderung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die vorgesehenen Festsetzungen bilden die planungsrechtliche Grundlage, auf der nach § 19 BNatSchG Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und ermöglicht werden, weitgehend ausgeglichen werden können. Der Ausgleich erfolgt somit durch Festsetzungen unmittelbar für das Eingriffsgrundstück und ist vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchzuführen. Die geforderten Maßnahmen beeinträchtigen nicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung; der eigenständige Gestaltungsspielraum der Verpflichteten bleibt gewahrt.

Ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe, der nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen von derzeit befestigten Flächen möglich wäre, ist im Geltungsbereich nicht umzusetzen; er ist auch nicht erforderlich. Die aufgenommenen Ausgleichsfestsetzungen reichen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei weitem aus. Der Gesetzgeber formuliert in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, dass die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Durch die aufgenommenen Festsetzungen wird dieser Zielsetzung ausreichend Rechnung getragen. Das BVerwG betont in seinem Urteil vom 01.09.1997, dass auch Ausgleichsregelungen in der Fachplanung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren müssen.

Um den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen, ist auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Teilversiegelung) herzustellen.

Die bisherige textliche Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagwassers kann entfallen, da gemäß § 54 BbgWG bereits eine verbindliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagwassers besteht.

Weitere Regelungen zum Naturschutz werden nicht in die Planung eingeführt, da die Fülle der vorgesehenen Regelungen und natürlichen Gegebenheiten auch nach Vollzug der Bauleitplanung der städtebaulichen Zielsetzung angemessen ist.

Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Fortentwicklung der natürlichen Gegebenheiten sowohl im Blockrand als auch im Blockinnenbereich greifen zwar in die freie Nutzung der Grundstücke ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die Festsetzungen interpretieren die ohnehin nach der Landesbauordnung vorgesehene gärtnerische Anlage der Grundstücke im Sinne von § 7 Abs. 1 BbgBO 2003.

Das private Interesse an der möglichst ungehinderten wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke muss in diesem Fall hinter die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zurücktreten. Das ist Bestandteil der Sozialbindung des Eigentums - Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes; die Belange sind in verfassungsrechtlich gemäßer Weise abgewogen worden.

Die **öffentliche Grünfläche „Fünfruten“** an der Richard-Wagner-Straße wird – auch auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung – im B-Plan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit integriertem Kinderspielplatz planerisch gesichert. Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> bietet sich auf dieser zentralen Grünfläche an, um für Kinder bis 12 Jahre im Geltungsbereich Spielmöglichkeiten zu schaffen. Die Festsetzung

von „Kinderspielplätzen“ ist nach Kommentierung der BauNVO – Fickert/Fieseler ausreichend, da Kinderspielplätze (bis 12 Jahre) generell zulässig sind. Der damit verbundene Kinderlärm zu den üblichen Spielzeiten ist in allen Wohngebieten hinzunehmen. Das Bolzen, wie auf einem Bolzplatz oder die handwerklichen Betätigungen, wie auf einem Abenteuerspielplatz, sind mit der Festsetzung als Kinderspielplatz nicht zulässig; dies bedarf einer eigenständigen Festsetzung. Die angrenzende Richard-Wagner-Straße wurde zwischenzeitlich als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Eine Gefährdung spielender Kinder kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

### **II.3.1.5 Änderungen / Ergänzungen**

Im Laufe des Planverfahrens zeigte sich, dass dieser einfache B-Plan nur solche Festsetzungen aufnehmen soll, die für die künftige städtebauliche Ordnung zwingend erforderlich sind und die den Regelungsmöglichkeiten eines einfachen Bebauungsplanes entsprechen. Ohne Änderung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Teltow sollen künftig die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes (wenn erforderlich) in Verbindung mit § 34 BauGB für die Beurteilung von Bauanträgen zugrunde gelegt werden.

Im folgenden werden wesentliche Änderungen gegenüber den bisherigen Entwürfen kurz aufgeführt:

- Die Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, werden ausgeklammert bzw. im Verfahren B-27b „Heinrich-Schütz-Straße“ nach Rechtskraft des Urteils zur Waldumwandlung gesondert berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan B-27 „Komponistenviertel“ wird als B-27a „Komponistenviertel“ weitergeführt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geänderten Brandenburgischen Bauordnung 2003 angepasst.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen, da die Stadtverordnetenversammlung Teltow in ihrer Sitzung am 11.08.2004 zur Sicherung der Stellplätze eine entsprechende Stellplatzsatzung beschlossen hat, die nach Rechtskraft anzuwenden ist.

Mit Schreiben vom 28.03.2001 gibt der Landkreis den Hinweis, Erschließungsarbeiten auf die Belange von Mobilitätsbeeinträchtigten zu orientieren. Dieser Hinweis ist im Bauordnungsverfahren zu beachten.

## **III Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **III.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Zur Sicherung der Planung waren bisher keine Maßnahmen erforderlich.

### **III.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor.

Eine Kampfmittelbelastung ist nach Angaben des staatlichen Munitionsbergungsdienstes nicht bekannt. Sollten dennoch bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese

nicht berührt und ihre Lage nicht verändert werden. Der Fundort ist unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde anzuzeigen.

### **III.2.1 Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiete)**

Biotope und Arten die entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als schützenswert eingestuft werden, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### **III.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14.03.1999 und damit vor Ablauf der Umsetzungsfrist der UVP-ÄndRL förmlich eingeleitet; aus diesem Grunde ist das frühere Recht anzuwenden.

Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Sie werden durch diesen Bebauungsplan auch nicht vorbereitet oder ermöglicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht durchzuführen.

### **III.3 Soziale Maßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, voraussichtlich nicht zu erwarten.

### **III.4 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

### **III.5 Grunderwerb**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet.

## **IV Verfahren**

In ihrer Sitzung am 16. August 1995 hat die Stadtverordnetenversammlung Teltow die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes B-27 für das „Komponistenviertel“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 7. November 1995 sowie mit Schreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 20. Februar 1996 mitgeteilt.

In einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnten im Rahmen einer Darlegung vom 10. Juni 1998 bis 10. Juli 1998 zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes B-27 „Komponistenviertel“ Anregungen und Bedenken geäußert werden.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 1998 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten.



Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden fanden im nachfolgend erarbeiteten Entwurf weitgehend Berücksichtigung.

Entsprechend dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19. Mai 1999 wurde in der Zeit vom 7. Juni 1999 bis zum 7. Juli 1999 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergaben Änderungen der textlichen Festsetzungen; eine erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollte durchgeführt werden.

Am 06.12.2000 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Erweiterung des Geltungsbereiches um die bisher ausgesparte Fläche zwischen Mahlower Straße / Mozartstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße. Dazu wurde am 16.01.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die städtebaulichen Ziele vorgestellt wurden. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes B-27 „Komponistenviertel“ eingeflossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2001 erneut um eine Stellungnahme zum überarbeiteten und erweiterten Entwurf gebeten. Die vorliegenden Stellungnahmen flossen in die weitere Planung (überarbeitete Planfassung: Stand April 2002) ein.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planfassung wurde am 15. Mai 2002 gefasst. In einer erneuten öffentlichen Auslegung vom 12.08.2002 bis zum 13.09.2002 konnten Bürger ihre Anregungen und Bedenken äußern. Die berührten Träger öffentlicher Belange formulierten zeitgleich (August 2002) ihre erneuten Stellungnahmen.

Am 16.02.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die Teilung des B-Planverfahrens B-27 „Komponistenviertel“ in zwei eigenständige Planverfahren. Aus dem Geltungsbereich werden die Flurstücke 48, 49 und 50, Flur 11, Gemarkung Teltow, herausgelöst und in einem unabhängigen Verfahren mit der Bezeichnung B-27b „Heinrich-Schütz-Straße“ fortgeführt. Der verbleibende Bereich wird zur Unterscheidung in Bebauungsplanverfahren B-27a „Komponistenviertel“ umbenannt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan B-27a „Komponistenviertel“ soll in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 20. April 2005 gefasst werden.

## **V Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1381).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1380)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 106).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. S. 137)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004, in Kraft getreten am 1. August 2004.

Berlin, im April 2005

- Margret Hollinger -

## Anlage

### **Textliche Festsetzungen**

#### **I Art der baulichen Nutzung**

- I.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet - WA – festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
- I.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **II Maß der baulichen Nutzung**

- II.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)
- II.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

- II.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- II.5 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> die Fläche eines Baugrundstückes mehr als 600 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- II.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> sind bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen, in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- II.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 6,50 m und die Firsthöhen maximal 10,00 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- II.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,30 m und die Firsthöhen maximal 8,80 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- II.9 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,20 m und die Firsthöhen maximal 8,70 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- III Immissionsschutz
- III.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> der Mahlower Straße zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von 45 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in den der Mahlower Straße abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- III.2 In der Lärmzone I müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im WA<sup>2</sup> der Lärmzone I nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- III.3 In der Lärmzone II müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im WA<sup>2</sup> der Lärmzone II nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### IV Sonstige Festsetzungen

- IV.1 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Ausnahmsweise dürfen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke folgende Baugrundstücksgrößen aufweisen:

Flur 10	Flurstück 1032	465 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1034	450 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1035	466 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1036	447 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1037	477 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1080	435 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1081	435 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1093	352 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1094	351 m <sup>2</sup>
	Flur 11	Flurstück 92/3
Flurstück 92/4		350 m <sup>2</sup>
Flurstück 141		435 m <sup>2</sup>
Flurstück 214		468 m <sup>2</sup>
Flurstück 230		459 m <sup>2</sup>
Flurstück 232		415 m <sup>2</sup>
Flurstück 242		475 m <sup>2</sup>
Flurstück 263		470 m <sup>2</sup>
Flurstück 391/1		403 m <sup>2</sup>
Flurstück 391/2		403 m <sup>2</sup>
Flurstück 397/1		432 m <sup>2</sup>
Flurstück 397/2		432 m <sup>2</sup>
Flurstück 417/1		406 m <sup>2</sup>
Flurstück 417/2		407 m <sup>2</sup>
Flurstück 430/1		441 m <sup>2</sup>
Flurstück 564		360 m <sup>2</sup>
Flurstück 567		498 m <sup>2</sup>
Flurstück 569		491 m <sup>2</sup>
Flurstück 570		490 m <sup>2</sup>
Flurstück 578		399 m <sup>2</sup>
Flurstück 579	400 m <sup>2</sup>	
Flurstück 609	430 m <sup>2</sup>	
Flurstück 610	430 m <sup>2</sup>	

Flurstück 612	400 m <sup>2</sup>
Flurstück 616	343 m <sup>2</sup>
Flurstück 621	307 m <sup>2</sup> .

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

## V Überbaubare Grundstücksfläche

V.1 Die Baugrundstücke sind unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen in voller Tiefe überbaubar.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

## VI Grünfestsetzungen

VI.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude (Vorgarten) je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> ist als Ausgleichmaßnahme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> sind als Ausgleichsmaßnahme je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 100 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genistra, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher ab einer Höhe von 100 cm anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 25a BauGB)

VI.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VII Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

VII.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> ist eine Sockelhöhe von maximal 0,80 m und im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> eine Sockelhöhe von maximal 0,70 m einzuhalten.

## Pflanzenliste

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix carprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## Hinweise ohne Normcharakter

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Grundlage für die Freiflächenplanung ist ein maßstäblicher Lageplan des Grundstückes mit Eintragung des geschützten Baumbestandes.