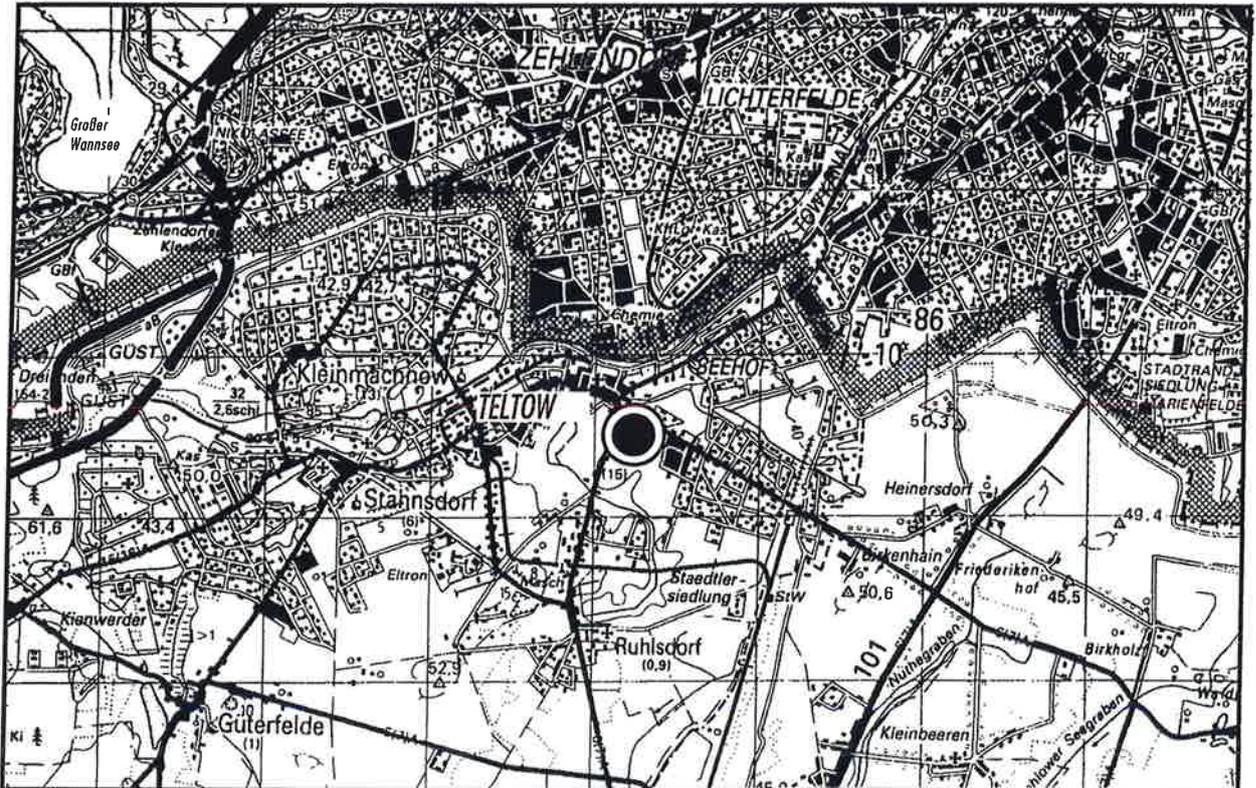


# Stadt Teltow Bebauungsplan Nr. 28 'Südspange'



*Kopie Satzungs exemplar*

## Begründung



# Stadt Teltow Bebauungsplan Nr. 28 'Südspange'



## Begründung



## planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieure Architekten und Stadtplaner  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Fon 896 80 80 Fax 891 68 68 .....  
Internet: <http://www.p4@p4berlin.de>

April 1999

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Wolf Uwe Rilke  
Dipl.-Ing. Matthias Engel  
cand.-Ing. Henning Rohwedder

CAD-Bearbeitung:  
Gabi Alborn

Teilbereich Landschaftsplanung:

**JUNG & PARTNER**

**Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom - Ingenieure**

Kieffholzstraße 269 , 12437 Berlin  
Tel. 536 35 00 Fax 536 35 233

Bearbeitung:  
Anke Christoph

Mitwirkung:  
Jürgen Emrich

**STADT TELTOW**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28, "SÜDSPANGE"**

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>	
<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SÜDSPANGE"</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHRSKONZEPT / SPANGENSYSTEM</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>ALTERNATIVE VORKONZEPTE</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLAN</b>	<b>44</b>
9.1	LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	44
9.2	KONFLIKTANALYSE	45
9.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINIMIERUNG EINGRIFFSBEDING- TER BEEINTRÄCHTIGUNGEN	48
9.4	ÜBERNAHME DES GRÜNORDNUNGSPLANES	59
<b>10</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>61</b>
10.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	61
10.2	BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	63
10.3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	63
10.4	VER- UND ENTSORGUNG	71
10.5	UMWELT- / IMMISSIONSSCHUTZ	74
10.6	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	74
10.7	GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN	77
<b>11</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>78</b>
<b>12</b>	<b>DURCHFÜHRUNG</b>	<b>79</b>
<b>13</b>	<b>FLÄCHENBILANZ (ÜBERSCHLÄGIG)</b>	<b>80</b>
<b>14</b>	<b>KENNZAHLEN (ÜBERSCHLÄGIG)</b>	<b>80</b>

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>PLÄNE:</b>	
Plan 1: LAGE IM RAUM	13
Plan 2: VERFLECHTUNG NAHBEREICH	15
Plan 3: SITUATION	29
Plan 4: PROBLEME; POTENTIALE; BINDUNGEN	31
Plan 5: SPANGENSYSTEM	34
Plan 6: TRASSENVARIANTEN SÜDSPANGE	37
Plan 7: STÄDTEBAULICHE VORKONZEPTE	39
Plan 8: GRÜNORDNUNGSPLAN	57
Plan 9: GESTALTUNGSKONZEPT	81
Plan 10: BEBAUUNGSPLAN	99
<b>ABBILDUNGEN:</b>	
Abb. 1: Lage des Plangebietes	6
Abb. 2: FNP-Ausschnitt	8
Abb. 3: LEPeV Brandenburg-Berlin (Ausschnitt)	9
Abb. 4: Das Untersuchungsgebiet in der 'Mittleren Mark' (Grundlage nach HERRMANN 1993)	21
Abb. 5: Nutzungsbeschränkung in Trinkwasserschutzzonen	23
Abb. 6: Erschließungsnetz	64
Abb. 7: Querschnitt Südspange (Q 1)	65
Abb. 8: Albert-Wiebach-Straße (Q 2)	67
Abb. 9: Albert-Wiebach-Straße (Q 3)	67
Abb. 10: Ruhlsdorfer Straße (Q 4)	69
<b>TABELLEN:</b>	
Tab. 1: Vorgaben des Landschaftsplanes zur Eingriffsregelung	51
Tab. 2: Überschlägige Flächenbilanz	53

## **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28, "SÜDSPANGE"**

### **1 RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) vom 18.10.1993 als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der auf der Grundlage der §§ 3 ff des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan beinhaltet auch die gemäß § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch den Artikel 2 das Gesetz vom 18. August 1997 notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und wurde mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

### **2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 10,8 ha großes Gebiet im Süden der Stadt Teltow, das wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Albert-Wiebach-Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze der Mahlower Straße,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der S-Bahnvorhaltetrasse,
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Ruhlsdorfer Straße.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2: Flurstücke 34/1, 35/1;

Flur 12: Flurstücke 17, 122, 123, 124, 125, 136, 137, 435;

Flur 13: 42, 43, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 59, 60, 64 vollständig und

Flur 2: Flurstücke 29, 36, 47/1 und 47/2;

Flur 12: Flurstücke 121, 126, 127, 128, 129, 134/2, 138, 139, 140, 561,  
567 teilweise.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes**



### 3 VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG

Nach §1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.08.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 28 dient der Umsetzung der Aussagen des Flächennutzungsplanes<sup>1</sup>, insbesondere der Arrondierung der südlichen Siedlungskante sowie der Sicherung des Verkehrskonzeptes der Stadt Teltow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, "Südspange" in Teltow werden folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Der Bebauungsplan soll die Fortführung der Umfahrung des Ruhlsdorfer Platzes zwischen Mahlower Straße und Ruhlsdorfer Straße sichern ("Südspange"). Die Südspange ist ein Teilstück der Umfahrungsstraße für Teltow<sup>2</sup>. Die Sicherung dieser Trasse ist insbesondere notwendig, um die im südlichen Teil Teltows gelegenen Einrichtungsschwerpunkte gemäß Flächennutzungsplan (z.B. B-Plan Nr. 23 "Mühlendorf, Blumenviertel, Musikerviertel") sowie Verdichtungen im Bestand verkehrlich zu erschließen und den Verkehrsab- und -zufluß zu gewährleisten.
- Die Flächen des komplexen Wohnungsbaus im Geltungsbereich sollen gesichert und entlang der Südspange zusätzliche Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen werden.
- Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen der katholischen Kirche, der Turnhalle und des Sportplatzes an der Albert-Wiebach-Straße sowie der Kindertagesstätte sollen erweitert, z.T. neu geordnet und gesichert werden.
- Die Qualität des Wohnstandortes soll durch Neuordnung der Freiflächen und Stellplätze/Parkplätze gesteigert werden.

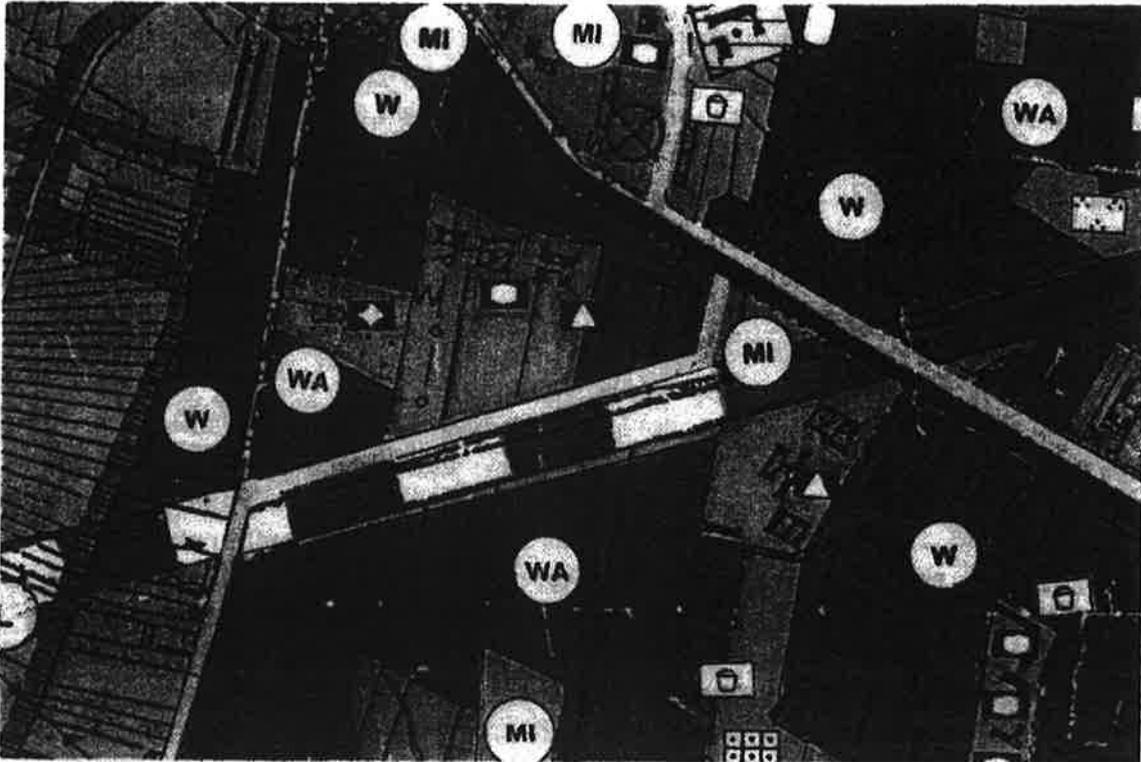
Der Flächennutzungsplan<sup>3</sup> weist im Bebauungsplangebiet Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche sowohl im Bestand als auch in Planung sowie die überörtliche Verkehrsverbindung in Planung aus.

<sup>1</sup> Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet, die Aussagen beziehen sich auf den Stand von März 1997.

<sup>2</sup> Der Verkehrsrahmenplan für Teltow ist in Arbeit und wird 1997 vorgelegt (Verfasser GRI/P4)

<sup>3</sup> Für den Flächennutzungsplan wurde im April 1998 der Wirksamkeitsbeschuß durch die SVV gefasst.

**Abb. 2: FNP-Ausschnitt**



Die Stadt Teltow (ca. 16.150 Einwohner/Stand 1998) liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und gehört der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming an. Teltow grenzt unmittelbar an die Metropole Berlin (S-Bahnhof Zehlendorf ca. 3,5 km, S-Bahnhof Lichterfelde-Süd ca. 4 km) und westlich an das Oberzentrum Potsdam (ca. 7 km) an. Das nächste Mittelzentrum Ludwigsfelde liegt ca. 15 km entfernt.

Im Einzugsbereich der Stadt Teltow liegen folgende Gemeinden und Städte (vgl. Plan 1, 2):

- Kleinmachnow (ca. 3,5 km),
- Stahnsdorf (ca. 3,5 km),
- Güterfelde (ca. 6,5 km),
- Großbeeren (ca. 7 km).

Nach den landesplanerischen Zielsetzungen ist die Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin dargestellt (vgl. Plan 1).

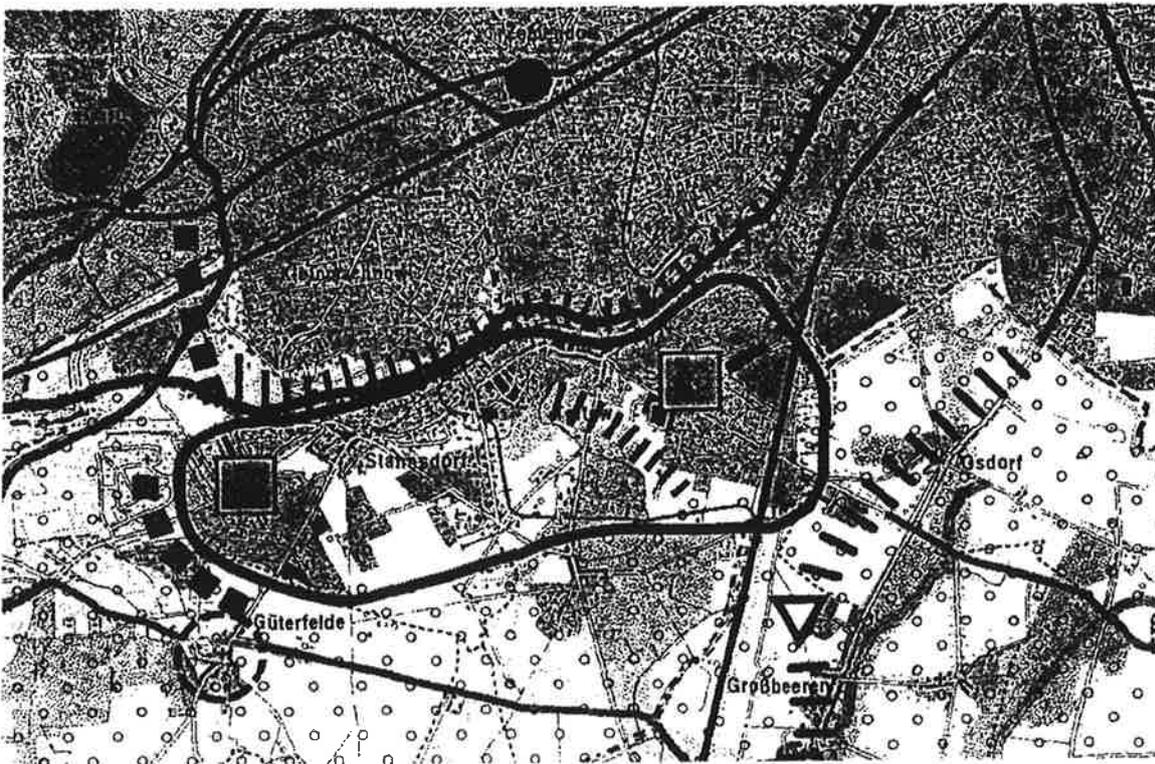
Darüber hinaus ist die Stadt Teltow im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP-eV) als potentieller Siedlungsbereich ausgewiesen (vgl. Abb. 3). Danach stellt die Stadt Teltow einen potentiellen Siedlungsbereich mit Priorität in der

räumlichen Entwicklung und Angebotsraum für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und zugehöriger sozialer und technischer Infrastruktur dar. Die Stadt Teltow ist als Vorranggebiet für die potentielle Siedlungserweiterung ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die Stadt Teltow als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen, in dem vordringliche Maßnahmen aufgrund spezieller Problemstellungen eingeleitet werden. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 28 sind folgende Handlungsgründe und -ziele maßgeblich:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion;
- Ausgleich funktionaler Defizite;
- Konzentration der Siedlungsentwicklung.

**Abb. 3: LEP-eV<sup>4</sup> Brandenburg-Berlin (Ausschnitt)**



Die Stadt Teltow kann Maßnahmen der Siedlungserweiterung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus durchführen. Mit dieser Ausweisung wird vor allem der besonderen Lagegunst der Stadt Teltow und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung im engeren Verflechtungsraum Rechnung getragen.

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP-eV)

Im beschlossenen Regionalplan wird Teltow ebenfalls als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Option enthalten sich zukünftig gegebenenfalls zu einem vollwertigen Mittelzentrum zu entwickeln.

Diese Entwicklung der Stadt Teltow ist auch Zielsetzung der Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, wobei als Voraussetzung für den Ausbau zum Mittelzentrum die schienenseitige Anbindung des Raumes gewährleistet sein muß. Solange diese nicht existiert ist Teltow Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Darüber hinaus liegt Teltow an einer noch auszubauenden Entwicklungsachse Potsdam-Teltow. Die Stadt Teltow wird in der KEK als Wohn- und Arbeitsstättenschwerpunkt mit kreislicher Bedeutung ausgewiesen.

Über folgende Hauptverkehrsstraßen ist das Stadtgebiet Teltows mit dem Umland vernetzt (s. Plan 2):

- Landesstraße L 76, die Teltow mit Potsdam und Schönefeld verbindet;
- in Richtung Westen besteht in ca. 9 km Entfernung der Anschluß an die Autobahn A 115/E 51;
- ca. 4,5 km östlich vom Zentrum Teltows kreuzt die L 76 die B 101 (wichtige Verbindung nach Ludwigsfelde und zur A 10);
- in östlicher Richtung führt die L 76 über Mahlow zur B 96 und B 96a;
- direkt am Baugebiet vorbei führt die Landstraße L 794 (Ruhlsdorfer Straße), die Teltow mit Ruhlsdorf und Ludwigsfelde verbindet.

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen nach Berlin führen über die Zehlendorfer Straße und Lichterfelder Allee (L 761).

Die Stadt Teltow ist wie folgt durch öffentlichen Personennahverkehr erschlossen:

- ca. 3 km vom Stadtzentrum Teltow entfernt liegt der Bahnhof Teltow (Regionalbahn/R22)
- Busverbindungen bestehen nach Berlin Zehlendorf, Lichterfelde, Steglitz und Potsdam.
- des weiteren bestehen Busverbindungen nach Kleinmachnow, Güterfelde, Gernshagen, Ludwigsfelde, Mahlow und Schönefeld.
- die S-Bahntrasse zwischen Lichterfelde Ost und Süd soll zukünftig bis zum Plangebiet "Südspange" ausgebaut werden (S-Bahn Teltow-Stadt). Das Wettbewerbsverfahren für den Bau des S-Bahnhofes "Teltow-Stadt" ist bereits abgeschlossen.

Das Plangebiet selbst ist über die Haltestellen an der Ruhlsdorfer und Mahlower Straße an das Busnetz in Teltow angebunden. Mit dem geplanten S-Bahnhaltepunkt "Teltow-Stadt" und der dazugehörigen Bushaltestelle wird zukünftig eine optimale Verbindung nach Berlin und ins Umland bestehen. Der S-Bahnhof ist fußläufig an das Planungsgebiet angeschlossen. Des weiteren ist in der Potsdamer Straße - Mahlower Straße eine Straßenbahnlinie geplant, die die Stadt Teltow mit Potsdam verbinden soll. Diese Linie soll auch eine Anbindung an den Regionalbahnhof Teltow gewährleisten (Anhalter Bahn, Berlin - Leipzig). Bis zu einer Realisierung der Tram kann die vorgehaltene Fläche als Bussonderfahrspur genutzt werden. Haltestellen sind an der Mahlower Straße östlich der Südspange in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof vorzusehen. Eine weitere Buslinie, die den Anschluß zur Innenstadt herstellt verkehrt auf der Ruhlsdorfer Straße. Diese könnte in Zukunft über die Südspange geführt werden um zusätzlich eine Anbindung an den S-Bahnhof zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ in der Planfassung vom Juli 1998 wurde am 02.09.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 09.10.1998 bis einschließlich 10.11.1998 durchgeführt, gleichzeitig erfolgte auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Seitens des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg sowie des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden Anregungen vorgebracht, die in Form von Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Der Entwurf mit Änderungen und Ergänzungen wurde im Jahre 1999 gemäß § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt; gleichzeitig wurden die von den Ergänzungen und Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Seitens des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg sowie des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde den Änderungen und Ergänzungen zugestimmt.

8

8

#### 4 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskernes der Stadt Teltow. Im Plangebiet befindet sich eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (Plattenbau) aus den 70er Jahren. Innerhalb der Siedlung sind ein Supermarkt und die Kita "Rappelkiste" (280 Plätze/40 Krippenplätze/160 Kindergartenplätze) und eine Gesamtschule (227 Schüler) mit dazugehöriger Sportanlage (Sporthalle sowie Sportplatz und 100m - Bahn) angesiedelt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Kirche mit Wohngebäude und kleineren Nebengebäuden<sup>1</sup> auf einem gärtnerisch gepflegten Grundstück. Der Bereich zwischen dem kirchlichen Grundstück und der Albert-Wiebach-Straße ist städtebaulich ungeordnet, die Gebäude sind mit Ausnahme der Gebäude an der Ruhlsdorfer Straße Ruinen.

Die Haupteinschließung des Wohngebietes erfolgt über die Albert-Wiebach-Straße (Tempo 30), die die Ruhlsdorfer- und die Mahlower Straße verbindet. Parkplätze sind im Straßenraum entlang der Wohngebäude angeordnet. Auf sämtlichen gebäudenahen, unversiegelten Freiflächen wird "wild" geparkt.

Das Planungsgebiet wird durch folgende Stadtgebiete begrenzt:

- Bereich Ruhlsdorfer Platz, nördlich der Albert-Wiebach-Straße:  
Dieser Bereich wird durch eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (Plattenbau) aus den 80er Jahren geprägt.
- Bereich S-Bahn-Vorhaltetrasse im Süden:  
Südlich des Siedlungsbereiches Mahlower Straße/Albert-Wiebach-Straße grenzen Freiflächen an; im weiteren Verlauf folgt die S-Bahn-Vorhaltetrasse. Südlich der S-Bahnvorhaltetrasse liegt das B-Plangebiet "Mühlendorf".
- Bereich der Ruhlsdorfer Straße im Westen:  
Die Ruhlsdorfer Straße ist beidseitig durch Linden gefaßt. Der Bereich westlich und östlich der Ruhlsdorfer Straße ist insgesamt durch eine heterogene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet (ein- bis zweigeschossige z.T. leerstehende Wohngebäude mit alten Schuppen und Hofgebäuden aus der Jahrhundertwende sowie ein leerstehender viergeschossiger Plattenbau).
- Bereich der Mahlower Straße im Nord-Osten: vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude aus den 80er Jahren;

<sup>1</sup> Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat auf den Denkmalwert des Kirchengebäudes und die zu erwartende Eintragung als Baudenkmal hingewiesen.

- Bereich der Mühle mit der denkmalgeschützten Holzmühle und Wohnhaus sowie Nebengebäuden.

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen umschlossen:

- im Nordosten durch die Landesstraße L 76 (Mahlower Straße);
- im Westen durch die z.T. gepflasterte Ruhlsdorfer Straße (L 794)<sup>1</sup>, die zum größten Teil als schützenswerte, geschlossene Baumallee geprägt und mit einer Fahrspur je Richtung ausgebaut ist; Geh- und Radwege sind nicht vorhanden.

Die Stadt Teltow wird derzeit durch mehrere Buslinien erschlossen, deren Einzugsbereiche u.a. auch das Plangebiet abdecken:

- Ruhlsdorfer Straße  
Die Buslinie 627 der Havelbus-Verkehrsgesellschaft zwischen Ruhlsdorf und Stahnsdorf/Waldschänke verkehrt stündlich, im Berufsverkehr halbstündig.

- Mahlower Straße  
Entlang der Mahlower Straße fahren drei Buslinien. Die Linie 601 der Havelbus-Verkehrsgesellschaft fährt montags bis freitags alle 20 Minuten zwischen Potsdam, Bassinplatz und Bahnhof Teltow/Sigridshorst. Im Berufsverkehr fahren zusätzliche Busse alle 20 Minuten zwischen Bahnhof Teltow und Teltow/Warthestraße. Am Wochenende fährt die Linie halbstündig zwischen Potsdam, Bassinplatz und Bahnhof Teltow/Sigridshorst.

Die Linie 602 der Havelbus-Verkehrsgesellschaft fährt stündlich zwischen Potsdam, Bassinplatz und S-Bahnhof Flughafen Berlin-Schönefeld, am Wochenende nur zwischen Teltow/Warthestraße, und S-Bahnhof Flughafen Berlin-Schönefeld. Die Linie 217 der Berliner Verkehrsbetriebe in Kooperation mit der Havelbus Verkehrsgesellschaft fährt zwischen Rathaus Berlin-Zehlendorf (in den Hauptverkehrszeiten bis U-Bahnhof Oskar Helene Heim) und Bahnhof Teltow.

Es befinden sich folgende Planungen in Bearbeitung, die sich positiv auf die Verkehrsmittelwahl der Bewohner des Bebauungsgebietes auswirken werden, so daß die Pkw-Nutzung mittel- bis langfristig zurückgeht:

- S-Bahn-Verbindung nach Berlin, ggf. auch Verlängerung nach Stahnsdorf,

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Die Ruhlsdorfer Straße soll in dem Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 28 kurz- bis mittelfristig im Zusammenhang mit der Südspange grundhaft ausgebaut werden. Dabei wird auch ein neuer Asphaltbelag aufgebracht.

- Verbesserung der ÖPNV-Verbindung nach Potsdam,
- Ausbau der Regionalbahnverbindungen nach Berlin;

Durch den unmittelbar östlich des Baugebietes geplanten S-Bahnhof Teltow-Stadt wird eine Schnellbahnverbindung nach Berlin hergestellt, mit der die Berliner Innenstadt in 40 Minuten zu erreichen sein wird.

Für den Verkehr in Richtung Potsdam werden zur Zeit mehrere Lösungen für den ÖPNV-Bereich diskutiert (Straßenbahn, Schnellbus). Im Zuge der L 76 ein ÖPNV-Korridor geschaffen werden, auf dem Bus oder Straßenbahn auf eigener Verkehrsfläche fahren. Dadurch wird die Fahrzeit nach Potsdam erheblich verkürzt und ein wirtschaftlicher Betrieb mit kurzen Taktzeiten ermöglicht.

### PLANUNGSZIELE:

Unter Berücksichtigung der Situationsanalyse und des Entwicklungsprogramms des Flächennutzungsplanes sind folgende städtebauliche Planungsziele für das Bebauungsplangebiet "Südspange" umzusetzen:

- Anbindung der Umfahrungsstraße "Südspange" an das vorhandene Straßennetz (Ruhlsdorfer Straße, Mahlower Straße),
- Integration und städtebauliche Einordnung der Umfahrungsstraße in die bestehende Struktur unter besonderer Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Sicherung und Umstrukturierung der Gemeinbedarfsflächen der Kirche, Schule, Kindertagesstätte und der Sportstätten und deren Erweiterung um einen Abenteuerspielplatz,
- Planung eines differenzierten Verkehrssystems mit flächenhafter Verkehrsberuhigung, umfangreicher Durchgrünung, optimierter ÖPNV-Anbindung und zusammenhängendem Fuß- und Radwegesystem,
- Ordnung der bestehenden Stellplatzsituation und Entwicklung eines Platzes nördlich des Schulgrundstückes,
- Ausprägung einer charakteristischen Siedlungsstruktur mit hoher Wohnqualität durch Straßenräume, Plätze, Wohnhöfe und Hausgärten,
- klare Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche,
- Entwicklung einer vielfältigen Bautypik und einer abwechslungsreichen Architektur,
- hohe Wohnqualität für alle Altersstufen und Bevölkerungsgruppen (Kinder, Erwachsene, Senioren, Familien, Singles etc.),
- kompakte Gebäudetypen mit relativ hoher Dichte/hoher Energieausbeute, geringem Verbrauch an Grund und Boden,
- weitgehende Verschattungsfreiheit (Gebäudeabstände),
- Anschluß an das Fernheizungsnetz der Stadt Teltow,
- Vermeidung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Energieversorgung (Luftreinhaltung),

- Minimierung des Verkehrsaufkommens durch Individualverkehr (Mischnutzung/attraktives Fuß- und Radwegenetz/guter ÖPNV-Anschluß),
- Entwicklung siedlungsinterner und siedlungsnaher Grünflächen; Anbindung des Wohnumfeldes an bestehende und zu entwickelnde Grün- und Freiflächen,
- standortgerechte Gestaltung von Grün- und Freiflächen,
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Reduzierung des Erschließungsanteils pro Grundstück,
- Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils (z.B. Fassaden-, Dachbegrünung),
- Regenwasserversickerung und Bewässerung der Grün- und Freiflächen (Zisternen, Muldenversickerung etc.).

## **5 LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE<sup>5</sup>**

### **AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG**

Die aktuelle Flächennutzung des Untersuchungsgebietes ist durch Bebauung und ungenutzte Brachflächen gekennzeichnet. Die Bebauung nimmt den gesamten nördlichen Teil des Plangebietes ein. Es handelt sich dabei um ein viergeschossiges, U-förmiges Wohngebäude, eine Kindertagesstätte mit Spielplatz, das Gebäude eines Supermarktes sowie eine Schule mit Turnhalle und Sportplatz. Im Westen, an der Ruhlsdorfer Straße, liegt das Gelände einer Kirche. Auf dem rückwärtigen Teil dieses Geländes befindet sich ein Obstgarten. Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes unterliegt liegt brach, nur der äußerste Südwesten wird als Baustofflagerplatz genutzt.

Unmittelbar südlich des Untersuchungsgebietes verläuft die S-Bahn-Vorhaltetrasse. Sie liegt etwa 6 m unterhalb des umgebenden Geländeneiveaus. Hier sowie südöstlich des Gebietes befindet sich ein waldartiger Gehölzbestand.

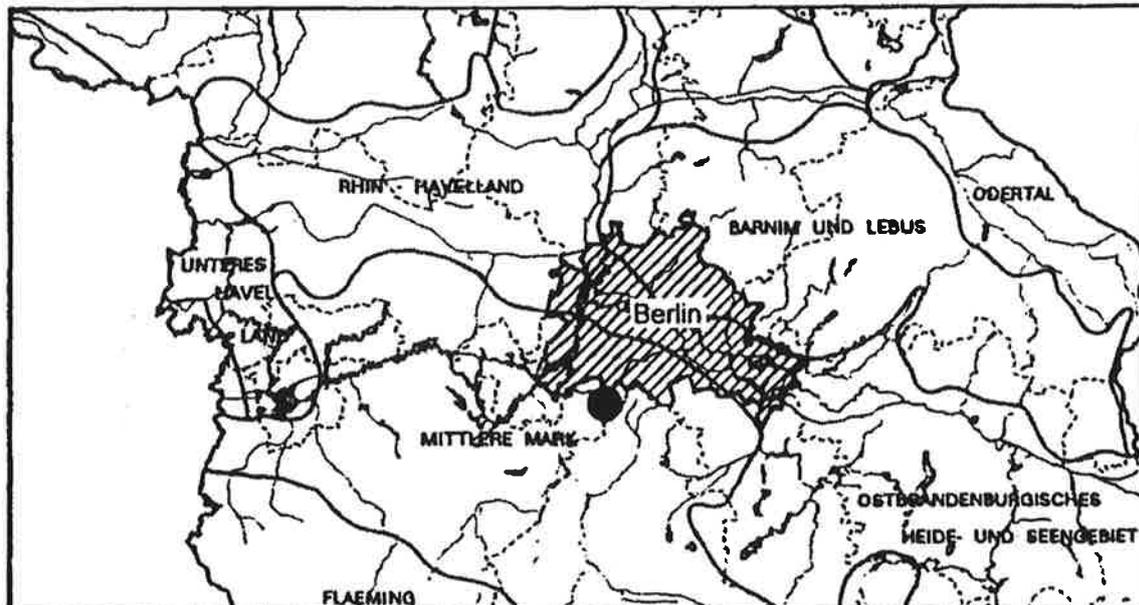
### **NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum der 'Teltowplatte', einer pleistozänen Grundmoränenhochfläche, die sich durch eine ebene bis flachwellige Oberflächengestalt auszeichnet. Die Teltowplatte bildet den nordöstlichen Teil der Großlandschaft 'Mittlere Mark' (MEYNEN ET AL. 1961, HERRMANN 1993).

---

<sup>5</sup> Jung & Partner, Bearbeitung Teilbereich Grünordnungsplan

**Abb. 4: Das Untersuchungsgebiet in der 'Mittleren Mark' (Grundlage nach HERRMANN 1993)**



#### RELIEF

Das Untersuchungsgebiet steigt von Westen nach Osten an. Hierbei ergibt sich entlang einer über das Gebiet gezogenen West-Ost-Geraden ein Höhenunterschied von ca. 5,5 m (39 m ü. NN bis 44,5 m ü. NN). Im Süden des Gebietes befinden sich einige bis zu 3 m hohe Aufschüttungen.

#### GEOLOGIE UND BODEN

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bildet aus der Weichsel-Eiszeit herrührender Geschiebemergel das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Es handelt sich dabei um oberflächlich entkalkten lehmigen Sand bis Lehm mit schwer durchlässigem Lehmuntergrund, im östlichen Teil des Gebietes um schwach lehmigen Sand bis Sand mit Sanduntergrund. Im äußersten Nordwesten des Untersuchungsgebietes, an der Ruhlsdorfer Straße, steht Sand an, der sich hier in einer ehemaligen Rinne abgelagert hat (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1882).

Der Bodenschätzungskarte ist zu entnehmen, daß die Böden im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bodenqualität aufweisen.

Alle Böden im Untersuchungsgebiet sind in unterschiedlicher Weise anthropogen überprägt. Im nördlichen, bebauten Teil stellt sich die Bodenoberfläche als ein kleinteilig strukturiertes Mosaik voll- bzw. teilversiegelter sowie mehr oder weniger verdichteter Flächen dar. Im südlichen Teil sind mit der Bautätigkeit in Zusammenhang stehende Auf-

schüttungen (Erdhügel) vorhanden. Am wenigsten verändert sind die ehemals ackerbaulich genutzten Flächen im Südwesten.

Eine Altlastenuntersuchung<sup>6</sup> im Geltungsbereich mit Hilfe von 10 Rammkernsondierungen ergab keine nachweisbaren Gehalte an schädlichen Stoffen. Aufgrund dieser Untersuchungen besteht keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch und die geplanten Nutzungen im Untersuchungsgebiet.

## WASSER

Der Naturraum der Teltowplatte wird von einigen schmalen, von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Talrinnen durchzogen. In diesen Talrinnen tritt jedoch meist nur oberflächennahes Grundwasser auf. Fließgewässer oder Flachmoore kommen kaum vor (MEYNEN ET AL. 1961).

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Nach Aussage der "Hydrologischen Karte der DDR - Karte der Grundwassergefährdung" liegt der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet bei ca. 35 m ü.NN. Dies entspricht einem Flurabstand von weniger als 5 m in einem Großteil des Gebietes. Dagegen befindet sich im Südosten des Untersuchungsgebietes das Grundwasser 5 - 10 m unter Flur.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerkes Teltow. Die TWSZ I - III bilden in ihrer Gesamtheit ein Trinkwasserschutzgebiet und sind mit Auflagen versehen. Diese Auflagen regeln den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Nutzungen abschließend. Ein weitergehender Handlungsbedarf im Bebauungsplan besteht daher nicht.

Eine Abstimmung des Vorhabens mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte indirekt über die Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Landkreises. Ein weitergehender Abstimmungsbedarf wurde nicht geäußert.

---

<sup>6</sup> Bodenluftuntersuchung im Bereich des B-Plangebietes Nr. 28 in Teltow, Dr. Fechter GmbH, März 1998

**Abb. 5: Nutzungsbeschränkung in Trinkwasserschutzzonen  
 (TGL Nr. 43850/01 und /02)**

TWSZ	I (Fassungszone)	II (engere Schutzzone)	III (weitere Schutzzone)
Zulässige Nutzungen	Gewässerverunreinigung und -verseuchung muß unbedingt ausgeschlossen werden  Nutzung nur als Sonderforst oder Mähwiese zulässig	Gewässerverunreinigungen und -verseuchungen sind zu verhindern  Neubebauung ist verboten; Landwirtschaft ist beschränkt zugelassen	Gewässerverunreinigung durch schwer oder nicht eliminierbare Kontaminanten sowie radioaktive Substanzen muß ausgeschlossen werden  fast alle Nutzungen sind zugelassen; Ersatz- oder Neubebauungen sind so durchzuführen, daß nachteilige Beeinflussungen von Beschaffenheit und Menge der TW-Ressourcen vermieden werden

#### KLIMA, LUFTHYGIENE UND LÄRM

Die Teltowplatte liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen dem maritimen Westen und dem kontinentalen Osten Europas. Kennzeichnend sind warme Sommer und kühle bis kalte Winter.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt bei etwa 8,5°C, der Jahresniederschlag beträgt im Durchschnitt ca. 560 mm; Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Im Gegensatz zur angrenzenden Großstadt Berlin zeichnet sich das Klima des Umlandes durch niedrigere Temperaturen, längere Dauer der Frostperiode, höhere Nebelhäufigkeit, höhere Windgeschwindigkeit, geringeren Niederschlag, höhere Luftfeuchtigkeit und eine höhere Strahlungsintensität aus.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes am Stadtrand mit überwiegend nur von niedriger Vegetation bedeckten Flächen und teilweiser Bebauung ist eine geringfügige klimatische Veränderung gegenüber Frei-

landverhältnissen gegeben, die jedoch nur ein geringes Risiko bioklimatischer Belastung mit sich bringt. Aus stadtklimatischer Sicht ist das Gebiet als entlasteter Bereich anzusehen, d.h. die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering (SENSTADTUM 1994).

Entlang der Ruhlsdorfer Straße besteht eine erhöhte Lärmbelastung durch das gestiegene Verkehrsaufkommen, teilweise auch mitverursacht durch den im Hinblick auf Lärminderung ungünstigen Kopfsteinpflasterbelag.

#### POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentiell natürliche Vegetation der Teltowplatte wird von Kiefern-Traubeneichen-Wäldern (*Pino-Quercetum petraeae*) gebildet (BUNR 1993). Die natürliche Waldvegetation ist allerdings nahezu vollständig verschwunden (HERRMANN 1993).

#### VEGETATIONSBESTAND

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung im Oktober 1995 und September 1996 sowie unter Auswertung des Luftbildes (Aufnahme Juni 1992, M 1: 10.000).

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes wird von großflächigen Ruderalfluren eingenommen. Verstreut über die gesamte Fläche sind einzelne junge Gehölze vorhanden, die meist eine Höhe von maximal 2 (-3) Metern aufweisen. Im nordwestlichen Teil der Fläche, südlich der Kirche, ist der Gehölzaufwuchs deutlich dichter, es sind vor allem zahlreiche Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) anzutreffen. Die Gehölze sind hier zum Teil bis zu 5 Meter hoch. Im Bereich einer Aufschüttung, etwa im Zentrum der südlichen Ruderalfläche, hat sich ein kleines Feldgehölz entwickelt.

Die Ruderalfläche wird von einigen unbefestigten Wegen durchzogen, die einen mehr oder weniger dichten Bewuchs von Arten der Trittrasengesellschaften aufweisen.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes finden sich überwiegend durch die vorhandene Bebauung geprägte Biotoptypen. Die im Zentrum des Gebietes gelegenen, der Schule bzw. der Kindertagesstätte zugehörigen, als Sport- bzw. Spielplatz genutzten Freiflächen sind durch Rasenflächen in Kombination mit Ziergehölzen charakterisiert. Die Anlagen sind noch relativ neu, alle Bäume wurden erst in den letzten Jahren gepflanzt. Im Bereich der Wohnbebauung finden sich gepflegte, gartenartige Strukturen lediglich in Form von Vorgärten. Die Fläche innerhalb des U-förmigen Gebäudes im Nordosten wird durch niedrige Ruderalfluren

geprägt, die im Zentrum des Hofes in einen unbewachsenen Bereich übergehen.

In der jüngeren Vergangenheit wurden im Bereich des Hofes drei Rot-Buchen angepflanzt. Östlich des Wohngebäudes findet sich ein als wilder Parkplatz genutzter Bereich, der zum Teil völlig vegetationslos, zum Teil mit Einjährigem Rispengras und Vogel-Knöterich bewachsen ist. Die Randbereiche dieser Fläche sind durch Arten der Ruderalfluren gekennzeichnet. Ähnlich strukturierte Flächen mit vielfältigen Übergängen zwischen offenem Boden, Trittrasen und zumeist eher niederwüchsigen Ruderalfluren finden sich überall entlang der Albert-Wiebach-Straße, zum Teil durchsetzt mit angepflanzten Ziergehölzen. Die Bäume im Bereich der Straße sind alle relativ neu gepflanzt. Im Westen des Gebietes, in unmittelbarer Umgebung der Kirche, befindet sich ein parkartig strukturierter Bereich, der Rasenflächen, Ziersträucher und einen dichten Bestand alter Bäume umfaßt. Unmittelbar östlich dieses Bereiches schließt sich ein überwiegend aus Apfelbäumen auf einer Rasenfläche bestehender Obstgarten an. Nach Süden und Osten werden Obstgarten und Park durch einen dichten Gehölzstreifen umgrenzt.

Im Westen des Untersuchungsgebietes, entlang der Ruhlsdorfer Straße, befindet sich eine aus Winter-Linden gebildete Allee.

Auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen finden sich folgende Biotoptypen:

- im Süden und Osten ein Vorwald aus Birken, Robinien, Eichen und (Zitter-)Pappeln;
- im Nordosten Einzelgärten;
- im Norden Wohnbebauung mit ähnlicher Freiflächenstrukturierung wie im Plangebiet;
- im Nordwesten ein verwilderter Obstgarten sowie einige weitgehend zerfallene Ruinen, beides mit hochwüchsiger Ruderalvegetation;
- im Westen (jenseits der Ruhlsdorfer Straße) Einzelhausbebauung, teilweise verfallend sowie das brachliegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

#### FAUNA

Faunistische Daten liegen für das Gebiet nicht vor. Allgemein läßt sich zum Arteninventar der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch folgendes sagen:

Brachen, Ruderalflächen und ungenutzte Bereiche mit Spontanvegetation niedriger Sukzessionsstufe stellen im engeren Stadtbereich bedeutsame Biotoptypen für den Faunenschutz dar (BLAB 1993). Eine detaillierte

Auflistung der im Planungsgebiet vorkommenden Pflanzenarten und Biotoptypen sowie zum Arteninventar befindet sich im Grünordnungsplan.<sup>7</sup>

## LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Die im Norden des Untersuchungsgebietes gelegenen Siedlungsflächen sind durch dichte Bebauung mit entsprechend hoher Versiegelung und dürftiger Durchgrünung gekennzeichnet. Dem Betrachter bietet sich ein für Siedlungen aus Plattenbauten typisches, wenig ansprechendes Bild.

Die Alleebäume an der Ruhlsdorfer Straße stellen ein prägendes Landschaftselement dar. Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung bietet dem Betrachter das übliche Erscheinungsbild am Stadtrand liegender Siedlungen, wie sie im Berliner Umland überall zu finden sind.

Nennenswerte Lärm- und Geruchsbelastungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Als Naherholungsräume für die Bevölkerung bieten sich die örtlichen und überörtlichen Grünverbindungen der Stadt an. Hier sind insbesondere zu nennen: der Uferparkgrünzug, der Zehnruithengraben, der Grenzgrünzug Teltow-Osdorf-Steglitz und der Achtruthengraben (ÖKOLOGIE & PLANUNG 1996).

Das Plangebiet selbst weist derzeit keine öffentlichen Grünflächen auf. Die ungenutzten Flächen dienen extensiven Erholungsformen wie Spaziergehen und Kinderspiel.

Insgesamt ist im Bereich der Stadt Teltow die Ausstattung mit für die Allgemeinheit zugänglichen öffentlichen Grün- und Freiflächen als gering anzusehen. Dieses Defizit an Erholungsflächen ist aber aufgrund der Versorgung der Bevölkerung mit privaten Grünflächen (Gärten) bislang nicht ins Gewicht gefallen. Bei wachsender Bevölkerung ist es daher notwendig, das Gebiet in die örtlichen und überörtlichen Grünverbindungskonzepte einzubinden.

---

<sup>7</sup> Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 28 "Südspange", Jung und Partner, Berlin 07/98

## ENTWICKLUNGSZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Landschaftsrahmenplan des Altkreises Potsdam-Land (PLANLAND 1995) sind für den Teilraum Teltow folgende Leitlinien und Entwicklungsziele enthalten:

- Verhinderung ungeordneter Siedlungsentwicklung durch Definition einer klaren Siedlungskante;
- besondere Beachtung des Wasserhaushaltes im Rahmen der Siedlungsentwicklung
  - Verwendung durchlässiger Materialien
  - Versickerung anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone
  - Ausschluß des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen in Trinkwasserschutzgebieten.

Der Landschaftsplan der Stadt Teltow (ÖKOLOGIE & PLANUNG 1996) nennt für das Gebiet folgende Planungsziele:

- Aufwertung von Siedlungsgrün und -rändern;
- Sicherung der Wasserschutzzonen und ihrer Einzugsgebiete unter Berücksichtigung der Grundwassergefährdung;
- Entwicklung einer örtlichen Grünverbindung "Uferpark - Achtruthengraben" auf östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

Im Flächennutzungsplan wird auf die Notwendigkeit der Sicherstellung der Wasserversorgung bei zukünftigem Einwohnerwachstum u.a. durch Bau eines Erdbehälters am Wasserwerk Teltow und die Sicherung der vorhandenen Trinkwasserschutzgebiete in Teltow durch entsprechende rechtskräftige Verordnungen hingewiesen.

Auf der Bestandsanalyse und den Entwicklungszielen übergeordneter Planungen aufbauend ergeben sich folgende Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet:

- Behutsame Gestaltung des Übergangs zwischen vorhandener und geplanter Bebauung
- Anlage eines Alleebaumbestandes zur Gliederung und Gestaltung der neu entstehenden Quartiere
- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate durch möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser zur Sicherung der Trinkwasserversorgung

3

00

## 6 VERKEHRSKONZEPT / SPANGENSYSTEM

Die Entwicklung des Spangensystems zur Entlastung des Teltower Stadtzentrums vom Durchgangsverkehr beruht auf dem Gesamtverkehrsgutachten<sup>1</sup> für den Raum Teltow und Umgebung. Von besonderem Interesse ist dabei die Entlastung des Ruhlsdorfer Platzes als zentralem Verteiler. Das Spangensystem besteht in der aktuellen Variantendiskussion<sup>2</sup> aus folgenden Teilsystemen:

- West- / Nordspange;
- Südspange;
- „Biomalzspange“ / Buschwiesenspange;
- Ostspange.

Die Südspange stellt in allen Varianten einen integralen Bestandteil des Spangensystems dar, der unabhängig von der Gesamtlösung bereits zu Entlastungen führt, seine volle Entlastungswirkung jedoch erst eingebettet in die Gesamtkonzeption erreicht. Die frühzeitige Realisierung der Südspange führt bereits zu ersten Entlastungseffekten am Ruhlsdorfer Platz. Verkehre aus Richtung Süden mit Ziel Mahlow (und umgekehrt) müssen nicht mehr über den Platz geführt werden. Darüber hinaus entspricht die Stadt Teltow mit der Realisierung der Südspange den Forderungen der Träger öffentlicher Belange aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Mühlendorf“ zur frühzeitigen Realisierung einer Verkehrslösung in diesem Bereich.

---

<sup>1</sup> Integrierte städtebaulich orientierte Verkehrsentwicklungsplanung der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Ruhlsdorf und Güterfelde; Dauber Ingenieurgesellschaft mbH, Dortmund 1994 und darin:  
Verkehrsplanung und Umsetzungskonzept Teltow als integrierter Bestandteil der Stadtentwicklung; GRI GmbH, Berlin 1994

<sup>2</sup> Stadt Teltow: Verkehrsentwicklungsplan, planungsgruppe 4 GmbH und GRI GmbH, Berlin 1998



## 7 ALTERNATIVE VORKONZEPTE

Zu Beginn der städtebaulichen Entwurfsarbeit wurden verschiedene Trassenvarianten in Abstimmung mit dem Gesamttrassenverlauf untersucht (siehe Plan 6: "Trassenvarianten "Südspange").

Die Varianten A, B und C der Trassenführung zeigen verschiedene Möglichkeiten der Anbindung der Südspange an die bestehenden Landesstraßen Ruhlsdorfer und Mahlower Straße. Die Variante C wurde der weiteren Bearbeitung zugrundegelegt. Eine T-Anbindung an die vorhandenen Landesstraßen verhindert die Abkopplung der Straße vom Siedlungszusammenhang und betont den innerörtlichen Charakter, der durch die beiden Gebietsanbindungen an der Albert-Wiebach-Straße und der Parkplatzzufahrt (Temporeduzierung) unterstützt wird. Bis zur vollständigen Realisierung der Umfahrungsstraße fungiert die Südspange als Verbindungsstraße zwischen Ruhlsdorfer Straße und Mahlower Straße und entlastet den Ruhlsdorfer Platz von Verkehren aus Süden nach Osten.

Auf der Grundlage der detaillierten Situationsanalyse, der präferierten Trassenvariante und den generellen Planungszielen sowie der seit der Vorstellung erster Siedlungskonzepte andauernden Diskussion wurden verschiedene alternative Siedlungskonzepte entwickelt (siehe Plan 7: "Städtebauliche Vorkonzepte").

Durch die vorgegebenen Planungsziele weisen die Vorkonzepte ein eher einheitliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Grundgerüst auf. Die weitgehend beständigen Entwurfselemente sind die Parkplatzzfläche nördlich der Südspange, die öffentliche Grünspange und die neu geordneten Gemeinbedarfsflächen. Die Grundfläche des Kita-Grundstücks wird zugunsten von öffentlicher Grünfläche und des Abenteuerspielplatzes auf die geforderten ca. 3000 m<sup>2</sup> reduziert. Für die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen an der Ruhlsdorfer Straße und an der Mahlower Straße wurden Bebauungsvarianten entwickelt.

Die Hauptthematik aller diskutierten Varianten liegt in der Integration der Umgehungsstraße in das bestehende Siedlungsbild. Die Beibehaltung bzw. der Ausbau der Wohnnutzung, insbesondere im Bereich Albert-Wiebach-Straße und Mahlower Straße („U-Block“) war dabei aus folgenden Gründen Entwurfsvorgabe:

- Entwicklung des Gebietes gemäß der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes für die Stadt Teltow;
- Beachtung der politischen Zielsetzung der Gremien der Stadt Teltow zur Erhaltung und Ergänzung preiswerten Wohnraumes in ÖPNV-Nähe;
- Berücksichtigung der Ziele der Regional- und Landesplanung zur ÖPNV-nahen Ansiedlung von Wohnbauflächen.

Die Führung der Südspange und die Ausbildung des Knotens mit der Mahlower Straße gemäß der Varianten B/C (vgl. Plan 6) ist dabei mit den Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ abschließend geklärt. Die Führung der Südspange folgt einem integrativen Ansatz und läßt städtebaulich nutzbare Räume entstehen. Eine direkte Verknüpfung von Süd- und Nordspange im Bereich Mahlower Straße entspricht diesem Ansatz nicht und ist auch aus verkehrlichen Gründen nicht erforderlich. Ein Versatz ist zwar verkehrlich nicht optimal, ist jedoch bei Berücksichtigung von Abbiegespuren und einer Koordinierung der Lichtsignalanlagen lösbar.

Die Realisierung der Südspange muß einher gehen mit einer umfassenden Neuordnung und Aufwertung des Gebietes sowie der Lösung der Lärmproblematik. Dies gilt insbesondere für den bestehenden Plattenbau im Teilbereich B, der sich zur Trasse hin öffnet und an dieser Seite ergänzt werden muß. Die unterschiedlichen Bebauungsvarianten für diesen Bereich (verdichteter Flachbau, kompakte Blockschließung sowie Blockschließung mit unterschiedlichen Höhen) wurden nach der Überprüfung der Lärmschutzfunktion insbesondere auf die Auswirkungen auf den Bestand (Verschattung, Sichtachsen), die räumliche Wirkung sowie die Nutzungsflexibilität hin untersucht.

Die Variante A sieht am Knoten Ruhlsdorfer Straße / Südspange eine offene Gruppierung von 2-3 geschossigen Gebäuden vor. Die Anordnung und Dimensionierung der Gebäude erlaubt eine flexible Umsetzung in Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Zweispänner. Der U-förmige Block wird mit verdichtetem Flachbau (Winkelhofhäuser) geschlossen. Die entstehenden 8 Wohneinheiten sind in den von Nord nach Süd verlaufenden Gebäudeteilen zweigeschossig.

Die Variante B zeigt im Bereich Ruhlsdorfer Straße / Südspange ebenfalls die flexiblen Hausgruppen der Variante A. Der U-Block wird durch einen zweigeschossigen Riegel geschlossen, der durch vier viergeschossige Baukörper ergänzt wird. Die Nutzungsmöglichkeiten reichen hier von Wohnen über nicht störendes Gewerbe, bis zur Unterbringung von Garagen oder Nebenräumen für den Wohnungsbestand und -neubau in den flachen Gebäudeteilen.

Die Variante C geht von einer maximalen Ausnutzung der Flächen aus. Der U-Block wird vollständig viergeschossig ergänzt; Nachteile liegen in der Verschattung und Verstellung der Aussicht für die Bestandswohnungen.

Zur Grundlage der weiteren Bearbeitung wurde die Variante D ausgewählt.

## 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 28 "Südspange" zielt auf eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Geltungsbereiches, eine Aufwertung und Ergänzung der Wohnbauflächen, eine Weiterentwicklung der Gemeinbedarfs- und Grünflächen sowie eine städtebauliche Integration der geplanten Südspange ab.

Die städtebauliche Integration der Südspange erfolgt in den Knotenpunktsbereichen durch eine straßenbegleitende Bebauung der Südspange. Im Mittelbereich wird die Südspange mit Hilfe grünordnerischer Maßnahmen an die vorhandenen Grünflächen (Sportplatz) angebunden.

Im Bereich der Kreuzung Ruhlsdorfer Straße/Südspange wird ein Misch- und Wohngebiet entwickelt. Eine geschlossene Blockkante entlang der Straßen und zu den Sportanlagen schafft einen qualitativ hochwertigen, geschützten Blockinnenbereich, der mit gruppierten Solitargebäuden bebaut wird. Diese Bauform schafft kleinteilige Hofbereiche, vielfältig nutzbare Freiflächen und sichert Blickbeziehungen zu den wertvollen Vegetationsbereichen auf dem Kirchengrundstück. Die Abstufung der Nutzung (Wohn-/ bzw. Mischgebiet) berücksichtigt die nachbarlichen Interessen der katholischen Kirche nach Störungsfreiheit. Darüber hinaus schafft die abgestufte Bautypologie einen Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße und berücksichtigt im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren die Entwicklungsinteressen des Grundstückseigentümers.

Die innere Erschließung dieses Baugebietes erfolgt mit geringer Störwirkung über eine private Zufahrt, die an die Ruhlsdorfer Straße und an die Südspange anschließt. An dieser Zufahrt werden die Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten angeordnet und die Mischgebietshöfe im südlichen Blockbereich erschlossen.

In Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung wird der "U-Block" an der Mahlower Straße nach Süden geschlossen. Hierdurch entsteht eine geschützte Freifläche für die Bewohner, die z.B. als Quartierstreff, Spielplatz oder für Mietergärten nutzbar ist. Die durchgehende Viergeschossigkeit wird durch zwei Einschnitte im Süden gegliedert, so daß Verschattungsfreiheit und Sichtbeziehungen gesichert sind. In den Erdgeschossen können, bedingt durch die Nähe zum S-Bahnhof Teltow-Stadt einzelne Läden oder Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden.

Die Beibehaltung bzw. der Ausbau der Wohnnutzung im Baufeld A entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Teltow. Gleichzeitig wird damit die Forderung der Landes- und Regionalplanung zur

ÖPNV-nahen Ansiedlung von Wohnbauflächen entsprochen. Darüber hinaus ist es politisches Ziel der Stadt Teltow, den preisgünstigen Wohnraum in S-Bahnnähe zu erhalten und zu ergänzen. Die Ansiedlung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem S-Bahnhof stehen, ist in den Erdgeschoßzonen der Wohngebäude grundsätzlich auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig und wird begrüßt. Der Schwerpunkt der Entwicklung von Dienstleistungseinrichtungen sollte jedoch nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ angesiedelt werden. Entsprechende Einrichtungen sollen im direkten Bahnhofsbereich und nördlich der Mahlower Straße angesiedelt werden und sind in eigenständigen Bauleitplanverfahren zu sichern.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ geplante Bebauung entspricht in Dichte und Bauweise der zukünftig zentralen Bedeutung des Standortes im unmittelbaren Randbereich des S-Bahnhofes Teltow-Stadt und setzt die südlich der Bahntrasse im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ geplante Bebauungsstruktur in Richtung Stadtzentrum fort.

Die öffentlichen Flächen werden in ihrem Bestand gesichert und durch einen Abenteuerspielplatz ergänzt sowie durch abschirmende Grünflächen abgerundet. Innerhalb der Grünflächen verläuft ein Fußwegenetz, das alle wichtigen Nahbereichsverflechtungen aufgreift.

Der Bereich vor Schule und Sporthalle wird als öffentlicher Platz aufgewertet. Die Gestaltung und Bepflanzung sowie die Wegführung stellen einen Bezug zum umgebenden Stadtraum her. Darüber hinaus wird durch die verkehrsberuhigte Überfahrt mit integrierter Bushaltespur eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Schüler erreicht.

Die Albert-Wiebach-Straße wird durch eine Neugestaltung des Querschnitts und durch ergänzende Baumpflanzungen aufgewertet. Gleichzeitig wird das Stellplatzangebot für die bestehende Wohnbebauung verbessert. Im östlichen Teilbereich wird die Straße zur privaten Erschließungs- und Stellplatzanlage für den "U-Block" und sichert eine geringe Belastung durch den Verkehr.

Die öffentlichen Parkplätze für die Gemeinbedarfsnutzungen werden sowohl in der Albert-Wiebach-Straße als auch auf dem neu zu schaffenden Parkplatz nördlich der Südspange gesichert. Dies ermöglicht kurze Wege zu allen Einrichtungen.

Die Stellplätze für den Supermarkt werden im hinteren Grundstücksteil und in der Albert-Wiebach-Straße realisiert. Insgesamt besteht für die Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes ein Stellplatzbedarf von 385 Stellplätzen.

Das städtebauliche Konzept integriert die geplante Südspange. An den Anschlußpunkten an der Mahlower Straße und der Ruhlsdorfer Straße werden die für die jeweilige, noch im Detail abzustimmende Knotenlösung benötigten Flächen gesichert. Die Südspange gewährleistet neben ihrer überörtlichen Verkehrsfunktion auch die äußere Erschließung des Geltungsbereiches sowie des geplanten S-Bahnhofes.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes zum S-Bahnhof Teltow-Stadt wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ grundsätzlich berücksichtigt. Die geplante Knotenlösung, die ebenfalls Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens war, sichert eine enge Verknüpfung von MIV und ÖPNV und optimiert die Erreichbarkeit und damit die Attraktivität der ÖPNV-Verbindung. Die Aufenthaltsqualität des Bahnhofsvorplatzes ist durch eine entsprechende Gestaltung zu sichern. Die im Wettbewerbsverfahren östlich des „U-Blockes“ angeordneten P+R-Parkplätze wurden nicht in die Planung übernommen. Diese Parkplätze sind unter dem Aspekt der Beibehaltung der Wohnnutzung und unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vertretbar. Der notwendige P+R-Parkplatz, der zum Teil auch im Bereich des Parkplatzes an der Südspange realisierbar ist, ist im engeren Umfeld des S-Bahnhofes anzuordnen; der genaue Standort wird im Rahmen weitergehender städtebaulicher Untersuchungen ermittelt. Aus den gleichen Gründen sind auch die Nutzungsansprüche weiterer Verkehrseinrichtungen (z.B. Wendeschleife der geplanten Straßenbahn) in diesem Bereich städtebaulich nicht vertretbar.

Für den Radverkehr wird an der nördlichen Seite der Südspange ein für beide Richtungen befahrbarer Radweg angeordnet. Innerhalb des Gebietes wird der Radverkehr gemeinsam mit dem fließenden Verkehr geführt. Eine zusätzliche Ost-West-Querung wird südlich des Spiel- und Sportplatzes ermöglicht. Entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße sehen die Ausbauplanungen beidseitige Fuß- und Radwege vor.

## **9 GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **9.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT**

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt als landschaftsplanerisches Konzept die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dar, die es bei Planung der Südspange und der neuen Wohnquartiere zu berücksichtigen gilt. Zu diesen zählen sowohl die Erhaltung und Förderung sämtlicher Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes als auch die Einrichtung wohnungsnaher Erholungsräume.

Übergeordnetes Ziel der Grünordnungsplanung ist eine ökologisch hochwertige, funktionelle und ästhetisch ansprechende Gestaltung der Grün- und Freiflächen des Plangebietes. Wichtig ist auch die visuelle Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

Zur Erreichung dieser Ziele werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Eine wichtige Rolle kommt der Grünvernetzung und -strukturierung innerhalb des Gebietes zu. Ein wesentliches Element dieser Vernetzung ist die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum (z.B. entlang der Südspange) und an Stellplätzen, insbesondere an der großen Parkplatzfläche im Süden des Gebietes. Ebenso bedeutsam ist die Anlage einer Grünverbindung nördlich der Stellplätze mit Fortsetzung zwischen Kita und Wohnbebauung im Osten. Die Fläche wird durch Baum- und Strauchpflanzung vielfältig strukturiert und ermöglicht eine fußläufige Verbindung abseits der Straße.

Südlich der Kita ist die Anlage eines Abenteuerspielplatzes geplant.

Innerhalb der neu entstehenden bzw. erweiterten Wohnquartiere werden umfangreiche Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Alle erwähnten Maßnahmen dienen der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und erfüllen gleichzeitig wichtige Funktionen im Rahmen der Sicherung des Naturhaushaltes. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen vorgesehen, die einen Beitrag zum Bodenschutz und zur Grundwasserneubildung, zur Sicherung des Klimas sowie zum Arten- und Biotopschutz leisten.

## 9.2 KONFLIKTANALYSE

Konflikte zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung im Plangebiet sowie hinsichtlich der dargestellten Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im folgenden Kapitel aufgezeigt. Die geplante Bebauung sowie der Bau der nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept vorgesehenen Umfahrungsstraße bedeutet einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft im Sinne des § 10 BbgNatSchG.

Die geplanten Eingriffe werden in ihren Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes nach Art, Umfang und Lage und zusätzlich nach bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen untergliedert dargestellt.

### SCHUTZGUT BODEN

Das geplante Bauvorhaben führt zu Neuversiegelung des Bodens durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen.

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen z.B. vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen. An entsprechender Stelle wird auf weitere diesbezügliche Beeinträchtigungen eingegangen.

Als vornehmlich baubedingte Beeinträchtigung ist die mögliche Bodenverdichtung zu nennen. Bodenverdichtungen haben einen erhöhten Oberflächenabfluß, eine verminderte Versickerungsrate und damit eine verminderte Grundwasserspense zur Folge. Insbesondere der im Gebiet verbreitet vorkommende Geschiebemergel ist aufgrund seiner bindigen Struktur sehr empfindlich gegenüber mechanischer Beanspruchung.

Durch den Baustellenbetrieb und das Lagern von festen, wassergefährdenden Stoffen besteht die Gefahr eines erhöhten Nähr- und Schadstoffeintrages in den Boden. Hiervon sind insbesondere sandige Texturen betroffen. Sie weisen nur ein vergleichsweise geringes Puffervermögen auf.

## SCHUTZGUT WASSER

Die Bodenversiegelung als anlagenbedingte Beeinträchtigung kann eine Verringerung der Grundwasserspende zur Folge haben, da überbaute Flächen je nach Konzept nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Dies betrifft alle über den Bestand hinaus überbaubaren Grundstücks- und Verkehrsflächen im Plangebiet, mit Schwerpunkt im Südteil. Damit einher geht eine Verschiebung der Evapotranspirationsrate (Verdunstungsleistung von Pflanzendecke und Bodenoberfläche) sowie ein oberflächlich zu beobachtendes, beschleunigtes Abflußverhalten, welches zu einer Belastung der Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen führen kann.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine bis Ende der 70er Jahre betriebene Muldendeponie, die sich aus unterschiedlichen Materialien zusammensetzt. Entsprechend dem Erlaß des MUNR vom 26.07.1995 ist bei der Planung bzw. Errichtung von Gebäuden ein Mindestabstand zu Deponien und Altablagerungen von 500 m einzuhalten, der nur dann unterschritten werden kann, wenn durch eine auf die Deponie bezogene Gefährdungsabschätzung eine Gefährdung für die Bewohner ausgeschlossen werden kann. Der Abstand zwischen ehemaliger Deponie und geplanter Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt weniger als 500 m. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden Bodenluftuntersuchungen im Gebiet durchgeführt (FECHTER 1998). Die Untersuchung ergab, daß von der ehemaligen Deponie keine Gefährdung für im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 lebende bzw. nach Umsetzung des Planes neu hinzuziehende Menschen ausgeht. Eine Untersuchung für das südlich der Südspange gelegene Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 'Mühlendorf' ergab, daß dort das Grundwassergefälle von Süd nach Nord in Richtung Teltowkanal verläuft (INGENIEURBÜRO FÜR GRUNDBAU UND BODENMECHANIK 1994). Dies gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28. Der Grundwasserstrom verläuft somit nicht von der Deponie ins Plangebiet.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Bau-massen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich. Ursache dafür sind Verschiebungen bei den einzelnen Parametern der Wasserhaushaltsbilanz infolge des Verlustes von Vegetationsfläche, so z.B. die modifizierte Evapotranspirationsleistung (Verdunstung der Vegetation und des offenen Bodens sowie Energieumsetzungsprozesse durch Atmung und Assimilation der Pflanzendecke). Nachfolgend werden die einzelnen Beeinträchtigungen und Belastungen, die eng miteinander verknüpft sind, näher betrachtet.

Durch die Bebauung der Brachfläche (anlagenbedingte Beeinträchtigung) geht ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren und der bisher für den Wind offene Transportweg wird eingeschränkt. Die Störung des Luftaustausches verstärkt die Wärmebelastung und die lufthygienische Belastung. Es ist davon auszugehen, daß mit zunehmender GRZ und GFZ sowie aufgrund einer deutlichen Vergrößerung des Anteils versiegelter Verkehrsfläche im Plangebiet die Luftreinigung, die Sauerstoffproduktion und die relative Luftfeuchte abnehmen und die Staubbildung zunimmt.

#### SCHUTZGUT ARTEN/BIOTOPE

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust und zur Umgestaltung von Vegetationsflächen und Lebensräumen. Betroffen davon sind vornehmlich brachliegende Flächen. Sie übernehmen Freiraumfunktionen und sind als Kaltluftentstehungsgebiete klimaökologisch von Bedeutung. Auf der anderen Seite handelt es sich um monostrukturierte Flächen. Aufgrund der geringen Größe und der Lage in unmittelbarer Nähe des bebauten Stadtgebietes ist das natürliche Potential der Fläche von eher geringer Qualität. Es gehen somit keine quantitativ und qualitativ unersetzbaren Lebensräume verloren.

Ferner ist im Zuge der Baumaßnahmen mit dem Verlust von mindestens drei nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zu rechnen. Es ist zu beachten, daß sich im Gebiet ca. 100 Bäume befinden, die als Ersatz für gefälltte Bäume am Ruhlsdorfer Platz in den Jahren 1992 bis 1994 gepflanzt wurden (mündl. Auskunft des Grünflächenamtes der Stadt Teltow). Diese Bäume sind nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geschützt, auch wenn ihr Stammumfang - gemessen in 1,30 m über dem Erdboden - noch weniger als 30 cm beträgt.

Die Lindenallee an der Ruhlsdorfer Straße (geschützt nach § 31 BbgNatSchG) befindet sich mit einer Anzahl von 32 Bäumen (Winterlinde) im Geltungsbereich. Alle 32 Linden und sechs weitere, auf einem angrenzenden Grundstück befindliche Bäume müssen im Zuge des Ausbaus der Ruhlsdorfer Straße gefällt werden. Der Ausbau der Mahlower Straße führt zum Verlust von sechs Straßenbäumen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG

Durch die Bebauung und damit Umnutzung derzeitiger Freiflächen bleibt eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes nicht aus.

Nach Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Als landschaftsbildprägendes Element hervorzuheben ist die Lindenallee (geschützt nach § 31 BbgNatSchG) an der Ruhlsdorfer Straße, die im Zuge des grundhaften Ausbaus der Straße entfernt werden muß.

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine Bedeutung. Im Planungszustand wird ein Abenteuerspielplatz und differenzierte Grünflächen- und Wegesysteme entstehen.

### **9.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINIMIERUNG EINGRIFFSBEDINGTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Gemäß § 12 BbgNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu unterlassen oder soweit wie möglich zu mindern.

Durch sinnvolle Anordnung der Gebäudekörper sowie die Bevorzugung der offenen Bauweise wird einer Veränderung des Mikroklimas wirksam begegnet.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 28 "Südspange" listet eine Reihe von Minderungsmaßnahmen auf, die im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen sind (vgl. dort); im Rahmen des Bebauungsplanes allerdings der Abwägung unterliegen (vgl. 8.4).

### **MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH EINGRIFFSBEDINGTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Gemäß § 12 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Sinne des Ausgleiches von Eingriffsfolgen sind die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen (Zuwege und Zufahrten), Stellplätzen und privaten Wohnwegen ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen (Beton- oder Natursteinpflaster mit mindestens 2 cm breiten, einsaatfähigen Fugen, Rasengitter, Schotterrassen u.ä.). Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege innerhalb der Grünflächen sind nur mit Promenadenbelägen auszubilden (wassergebundene Decke, Promenadengrart u.ä.). Derartige Wegebeläge fördern die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter und begünstigen die Grundwas-

serneubildung. Zusätzlich wird der Anteil an klimatisch wirksamer Fläche erhöht.

Zu einer Verringerung der Bodenversiegelung trägt auch die Verpflichtung bei, in Verbindung mit Baumpflanzungen im Straßenraum durchgängige Pflanzstreifen, Pflanzinseln oder bodendeckend bepflanzte Baumscheiben einzurichten, wodurch zudem Austrocknungs- und Aufheizungsprozesse gemindert werden.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen ist zum Zwecke der Brauchwassernutzung in Rückhalteinrichtungen zu leiten oder innerhalb des Geltungsbereiches über Grün- und Freiflächen zu versickern. Der Regenwasserrückhaltung und -versickerung ist prinzipiell der Vorrang vor Ableitung bzw. Kanalisation des Wassers zu geben, um einer quantitativen und qualitativen Belastung der Vorfluter insbesondere bei Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers fördert die Grundwasserneubildung, führt zur Reinigung des Wassers und zu dessen Anschluß an den natürlichen Wasserkreislauf. Über die Verdunstung des zu versickernden Wassers ergibt sich zusätzlich ein positiver klimaökologischer Effekt (Abkühlung und Feuchtigkeitsanreicherung der Luft).

Extensiv begrünte Flachdächer stellen einen Beitrag zur Gestaltung des Wohnumfeldes, zur Schaffung von klimatisch wirksamer Fläche und von Lebensraum dar. Sie können sich zu kleinflächigen Rückzugsräumen für (seltene) Tier- und Pflanzenarten entwickeln. Ferner tragen sie zur Retention von Niederschlagswasser und zur Abflußverzögerung bei.

Fassadenbegrünungen tragen u.a. durch dämpfende Einflüsse des Laubwerkes auf Temperaturextreme und Anreicherung gebäudenaher Luftmassen mit Wasserdampf zur Verbesserung des städtischen Sonderklimas bei. Dies betrifft in erster Linie die unmittelbare Gebäudeumgebung. Ferner ergeben sich in Hinsicht auf die Gebäudearchitektur positive gestalterische Aspekte sowie Identifikations- und Orientierungspunkte. Begrünte Außenwände können als Biotop - in erster Linie für flugfähige Arten - Trittsteinfunktion innerhalb eines Verbundsystems übernehmen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Laubgehölze hinzuwirken. Soweit es sich um exotische und dem Standort nicht angepaßte Sträucher und Bäume handelt, sollte eine sparsame Verwendung erfolgen; dies gilt vor allem für Nadelgehölze. Insgesamt ist im Interesse der individuellen Gestaltungsfreiheit auf weitere, die Pflanzenwahl betreffende Bindungen zu verzichten, um im Rahmen der konkreten Bauanträge durch entsprechende fachliche Beratung der unteren Naturschutzbehörde eine ökologisch sinnvolle und weniger pflegeaufwendige Gestaltung der Freiflächen zu

erreichen. Eine Liste geeigneter Gehölzarten findet sich in bei den textlichen Festsetzungen.

In besonderem Maße dient die Einbringung von Baumreihen in den Straßenraum der ökologischen Aufwertung und schafft eine Verknüpfung von Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Schattenspende, Staubbindung und die Abgabe von Feuchtigkeit an die umgebende Luft, zumindest während der Vegetationszeit, die Bereitstellung zusätzlichen Lebensraumes vor allem für Vögel sind wirksame Faktoren für die Stabilisierung des Naturhaushaltes und zur Steigerung des Wohnwertes der zukünftigen Siedlung.

Die nach § 31 BbgNatSchG geschützte, im Zuge des Ausbaus der Ruhlsdorfer Straße zu beseitigende Lindenallee wird neu angelegt. In der Mahlower Straße wird eine Allee angepflanzt.

Südlich der neuen Umfahrungsstraße wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, für die zusätzlich eine Begrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen ist.

#### EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes am 1. Mai 1993 wurde das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bauplanungsrecht durch die Einfügung der als Bundesrecht unmittelbar geltenden §§ 8 a-c in das BNatSchG neu geregelt. Die Eingriffsregelung wurde von der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in die Bauleitplanung verlagert. Die naturschutzrechtlichen Gebote des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, fließen damit als gleichberechtigte Belange direkt in die bauleitplanerische Abwägung mit ein. Der ursprünglichen Funktion der Landschaftsplanung kommt damit eine erweiterte Bewertungs- und Regelungstiefe zu.

Der Landschaftsplan der Stadt Teltow (ÖKOLOGIE & PLANUNG 1996) trifft Aussagen zur Eingriffsschwere und zu den dadurch erforderlich werden den Kompensationsmaßnahmen für alle zur Zeit seiner Aufstellung geplanten Bebauungspläne. Der im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 28 erfolgende Eingriff wird im Landschaftsplan als 'weniger schwerwiegender Eingriff mit umfangreichem Kompensationsbedarf eingestuft. Die Vorgaben des Landschaftsplanes zur Eingriffsregelung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 1: Vorgaben des Landschaftsplanes zur Eingriffsregelung**

Größe der Eingriffsfläche	derzeitige Flächennutzung	geplante Flächennutzung	Beeinträchtigte Schutzgüter	Kompensationsmaßnahmen
4,0 ha	Lagerfläche, ruderales Stauden und Gebüsch	Wohngebiet, Ortsumgehung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotop- und Artenschutz</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> </ul>	Umwandlung von ehemaligem Rieselfeld in Frischgrünland (12,5 ha)

Als Ergebnis der Situationsanalyse des Grünordnungsplanes ist festzustellen, daß unserer Einschätzung nach der Wert des Bestandes deutlich zu hoch angesetzt wurde. Die kaum strukturierte, überwiegend durch Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) geprägte Ruderalfläche wurde zwar korrekt in die Kategorie 'ruderales Hochstauden und Gebüsch' eingeordnet, der bei anderen, ähnlich strukturierten Flächen gewährte Abschlag 'wegen hohem Neophytenanteil' kam jedoch nicht zur Anwendung.

Die am Ökosystem beteiligten Komponenten stellen in ihrem Wirkungszusammenhang eine nicht quantifizierbare Komplexität von unterschiedlichen Synergismen, Kombinationseffekten u.a. dar.

Im folgenden werden deshalb Eingriff und geforderte Maßnahmen verbalargumentativ bilanziert.

#### SCHUTZGUT BODEN

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, hier in erster Linie die Bodenversiegelung, können durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades sowie Pflanzfestsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes) nur zum Teil kompensiert werden. Aus diesem Grund ist die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### SCHUTZGUT WASSER

Beim derzeit vorgesehenen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (Regenwasserrückhaltung und Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Straßenwässern) verbleibt hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kein Eingriff. Die Grundwasserneubildung bleibt gesichert und Verunreinigungen werden vorgebeugt.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Der Veränderung der klimatischen Verhältnisse durch die geplante Bebauung stehen eine Vielzahl von Maßnahmen gegenüber, die zum Ausgleich der Eingriffe beitragen. Dazu zählen sämtliche Pflanzfestsetzungen, insbesondere von Laubbäumen und -sträuchern auf Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie im Straßenraum und an Stellplätzen.

## SCHUTZGUT ARTEN/BIOTOPE

Der Verlust des durch das Bauvorhaben beanspruchten Lebensraumes - überwiegend ungenutzte Brachflächen mit hochwüchsiger Ruderalvegetation - sowie die Verdrängung der dort siedelnden Arten wird teilweise durch die Anlage andersartiger, z.T. höherwertiger Biotopstrukturen kompensiert. Zu nennen sind hier die auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher, die Berankung und Abpflanzung der Lärmschutzwand u.ä. Positive Effekte gehen auch von Festsetzungen aus, die im Geltungsbereich für hohe Lebensraumqualität sorgen (Mindestanteile einheimischer Gehölzarten, naturnahe Gestaltung und extensive Pflege u.ä.).

Die drei im Bereich des Baugebietes B zu fällenden Bäume (Stammumfang jeweils ca. 30 cm) werden durch die Pflanzung von drei Bäumen innerhalb des Baugebietes B ersetzt. Der im Trassenverlauf der Südspange zu fällende Baum (Stammumfang ca. 30 cm) wird durch Pflanzung einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*) innerhalb der entlang der Südspange zu pflanzenden Baumreihe ersetzt.

Die 44 an der Ruhlsdorfer und Mahlower Straße zu fällenden Bäume (darunter 32 Alleebäume) werden teilweise durch die Pflanzung von Allee- und Straßenbäumen (z.T. ebenfalls an der Ruhlsdorfer und Mahlower Straße) ersetzt. An den Straßen des Gebietes werden insgesamt 102 Bäume gepflanzt.

Insgesamt ist jedoch aufgrund des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades der Eingriff aus Sicht des Schutzgutes Arten/Biotope - auch unter Berücksichtigung der Entwicklung einer größeren Arten- und Strukturvielfalt auf der verbleibenden, unversiegelten Fläche - im Gebiet selbst nicht vollständig ausgleichbar. Auch ein Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand ist im Gebiet nur teilweise möglich.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG

Bei Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, daß das Landschaftsbild im Plangebiet neu gestaltet ist. Dem Verlust offener, ungenutzter Flächen steht die Schaffung öffentlich

nutzbarer, für das gesamte Umfeld wirksamer Grünflächen gegenüber. Zugleich wird dadurch eine lockere Durchgrünung des Gebietes erzielt.

Der durch Bevölkerungswachstum bedingte Anspruch auf Erholungs- und Spielflächen wird durch die verschiedenen Grünflächen im Plangebiet gedeckt.

#### MABNAHMEN ZUM ERSATZ EINGRIFFSBEDINGTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so hat der Verursacher die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen. Ersatzmaßnahmen (§14 BbgNatSchG) stehen damit in einem lockeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem eigentlichen Eingriff.

Wie erläutert, lassen sich die Auswirkungen der geplanten baulichen Tätigkeiten im Hinblick auf das Schutzgut Boden - hier vornehmlich der Bodenversiegelung - nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichen. Aus diesem Grund greift § 14 BbgNatSchG.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über Flächengröße und Flächenanteil der einzelnen Nutzungen im Plangebiet. Aus dieser Aufstellung lassen sich die Größen teil- und vollversiegelter Flächen und somit die Gesamt-Versiegelung ableiten. Für die Eingriffsbilanzierung ist die bereits bestehende Versiegelung nicht relevant, es wird daher nur die über den Bestand hinaus ermöglichte Versiegelung berechnet. Als Basis dienen die im Bebauungsplan festgesetzten vorgesehenen Grundflächenzahlen.

**Tab. 2: Überschlägige Flächenbilanz**

Fläche	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil [%]
Allgemeine Wohngebiete	22.000	20,3
Mischgebiete	12.800	11,8
Flächen für den Gemeinbedarf	19.500	18,0
Verkehrsflächen	36.200	33,3
Öffentliche Grünflächen	16.125	14,8
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.000	1,8
<b>Geltungsbereich</b>	<b>108.625</b>	<b>100</b>

Im Grünordnungsplan sind umfangreiche Bilanzierungen zur Ermittlung des Umfangs des Eingriffes und seines Ausgleichs durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches enthalten (Tab. 5 bis 8 im GOP).

Die Berechnungen ergeben ebenso wie die verbal-argumentative Bilanzierung die Notwendigkeit der Durchführung von Ersatzmaßnahmen zur Kompensierung der ermittelten Eingriffe. Die Stadt Teltow hat sich daher, in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer, entschlossen, folgende Ersatzmaßnahme durchzuführen:

### **Anlage von Hecken auf den Ruhlsdorfer Rieselfeldern**

Südlich der Stadt Teltow befinden sich die 'Ruhlsdorfer Rieselfelder'. Die Flächen dienten ehemals der Entsorgung von Abwasser aus der Stadt Berlin. Die typische Rieselfeldstruktur mit großen, ebenen, rechtwinklig abgeteilten 'Rieseltafeln' ist noch deutlich zu erkennen. Diese Flächen werden heute als Grünland genutzt. Die zwischen den Rieseltafeln gelegenen Dämme sind noch erhalten. Sie waren früher mit Gehölzen bewachsen, von denen ein großer Teil nach Einstellung der Verrieselung (aufgrund des absinkenden Grundwassers) abstarb.

Zur ökologischen Aufwertung der Rieselfelder sollen auf den Dämmen wieder Gehölzstrukturen entwickelt werden. Insgesamt ist eine Fläche von 1,8 ha mit Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Innerhalb der neu zu pflanzenden Hecken ist je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. In die Pflanzung sind ferner Bäume zu integrieren (mindestens 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche). Folgende Arten sind zu verwenden:

#### **Sträucher**

Art	Anteil
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	15%
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	20%
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	10%
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> )	10%
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	15%
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	10%
Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	10%
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	10%

Qualität: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

**Bäume**

Art	Mindeststammumfang
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	12-14 cm
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	12-14 cm
Zitter-Pappel ( <i>Populus tremula</i> )	12-14 cm
Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )	12-14 cm
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	12-14 cm
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	12-14 cm

Alle Bäume sind als Hochstämme mit Ballen zu pflanzen

Die Pflanzung soll in vier Reihen erfolgen, wobei immer mehrere Sträucher der gleichen Art zu Gruppen zusammengefaßt werden. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m, der Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe beträgt jeweils 1,5 Meter. Monotone, großflächige Bestände einer Art sind zu vermeiden. Die Bäume sind so in der Pflanzung zu verteilen, daß ein naturnaher Eindruck entsteht (keine schematische Anordnung der Bäume in regelmäßigen Abständen, Pflanzung einzeln oder in kleinen Gruppen). Die Reihen sind versetzt anzuordnen (vgl. GOP, S. 41).

Bei einer zu bepflanzenden Fläche von 1,8 ha und einer Heckenbreite von 4 m ergibt sich eine Gesamtlänge der zu pflanzenden Hecken von 4.500 m.

Es ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 383.080,- DM. Dies entspricht 21,28 DM pro m<sup>2</sup>.

CC

CC

#### 9.4 ÜBERNAHME DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (Stand 07/98) erarbeitet.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange gegen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, soweit sie planungsrechtlich festsetzbar, eindeutig, verständlich, im Baugenehmigungsverfahren zweifelsfrei umsetzbar und damit genehmigungsfähig sind.

Nicht in den Bebauungsplan übernommen wurden aus o.g. Gründen:

- Vorschriften zur Mähhäufigkeit von Wiesen und zum Umgang mit dem Mähgut;
- nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder Normen geregelte Belange, wie z.B. Verwendung von Giftpflanzen;
- Schutzmaßnahmen gegen Bodenverdichtung und Baumbeschädigung;
- Vorschriften zur Installation von Rank- bzw. Kletterhilfen für Pflanzen;
- die zeitliche und qualitative Bindung der Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

88

88

## 10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 10.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in unterschiedliche Bereiche gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) - im Bestandsbereich mit Wohnnutzung im U-Block an der Albert-Wiebach-Straße und dem Ergänzungsbau. Im Bereich Ruhlsdorfer Straße um dem ortstypischen, durchgrüneten Wohncharakter zu entsprechen und wohnergänzende Nutzungen zu ermöglichen.
- Mischnutzung (MI) - im Bereich des Knotenpunktes Ruhlsdorfer Straße / Südspange, um im rückwärtigen Bereich Wohnnutzung und straßenseitig gewerbliche Nutzungen zur Verbesserung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen, für den Standort des Supermarktes, um die Gebietsversorgung mit einer Einzelhandelseinrichtung sicherzustellen.
- Gemeinbedarfsflächen - sichern die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Schule, Kita und Sporthalle) und strukturieren sie neu.

Die im Mischgebiet regelmäßig und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die im Mischgebiet regelmäßig zulässigen Vergnügungsstätten entsprechen nicht den im städtebaulichen Konzept geplanten Strukturen und werden wegen ihres erhöhten Störgrades ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorgaben (vgl. Pkt. 4 bzw. 5).

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO, darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. zum Beispiel eine GRZ von 0,2 entspricht einer Gesamtversiegelung von 30 % und eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von 45 %.

Um zu gewährleisten, daß im Mischgebiet (Baugebiet C) ausreichend Raum zur Entfaltung eingeräumt wird, setzt der Bebauungsplan fest, daß nach

§ 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch o.g. Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden darf.

Im Baugebiet A wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch o.g. Anlagen um maximal 100 % überschritten werden darf. Dies ist zur Sicherung der im Nettobauland gelegenen Zufahrten, Stellplätze, Gebäudezugänge und Wegerechte erforderlich.

Die festgesetzte Höhe der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen entspricht dem innerstädtischen Standort und dem Nutzungskonzept für die Flächen. Das zulässige Höchstmaß der §§ 17 und 19 BauNVO von GRZ 0,8 wird nicht überschritten.

Die Geschoßflächenzahl wird gemäß dem städtebaulichen Konzept in den Baugebieten A bis C mit GFZ 1,2 und im Baugebiet D mit GFZ 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten A bis C als Mindest- bzw. Höchstmaß (II-IV bzw. II-III) festgesetzt. Die Festsetzung des Mindestmaßes von zwei Vollgeschossen ist zur Sicherung des Ziels ruhiger, lärmabgeschirmter Wohninnenhöfe (vgl. Lärmgutachten) erforderlich, das Höchstmaß wird durch das städtebauliche Konzept und in Anlehnung an die Umgebung bestimmt.

Im Blockinnenbereich des Baugebietes B und C wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit drei Vollgeschossen festgesetzt, da das städtebauliche Konzept hier kleinteilige Solitärgebäude geringer Höhe vorsieht.

Im Baugebiet D wird keine Regelung bezüglich der Vollgeschosse getroffen, um dem Supermarkt entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten. Es wird eine Traufhöhe von 8 m festgesetzt, damit ein zusätzliches Wohngeschoß über dem Ladenbereich möglich ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden mit Ausnahme des Kirchengrundstückes zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung lediglich weit gefaßte Baugrenzen festgesetzt, um eine hohe Flexibilität der Nutzung und Gestaltung zu gewährleisten.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Gebäude und Einrichtungen wurden um die bestehenden Gebäude - Gemeindeamt und Kirche - erweiterte Baugrenzen gezogen. Hierdurch ist gewährleistet, daß notwendige Umbauten oder Erweiterungen möglich sind. Die Baugrenzen stellen gleichzeitig die maximal überbaubare Grundstücksfläche dar, auf die Festsetzung einer GRZ wird verzichtet. Eine GFZ wird im Hinblick auf die Gebädefunktion ebenfalls nicht festgesetzt, für das

Gemeindeamt wird jedoch unter Bezug auf das Bestandsgebäude eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt.

## 10.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung ruhiger, vom Lärm abgeschirmter Wohnhöfe wird im Baugebiet C entlang der Südspange und der Ruhlsdorfer Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet B und in den Innenbereichen des Baugebietes C eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit des einseitigen Grenzbaus festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits eine geschlossene Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße und des Sportplatzes auszubilden; andererseits sind auch städtebauliche Lösungen realisierbar, die den Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes auch in den Randbereichen ermöglichen.

In den Baugebieten D bis H wird zur Sicherung der heutigen Situation die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfes bei. In den Gemeinbedarfsflächen werden die Baufenster großzügig gewählt, um eine hohe Flexibilität für zukünftige Bedarfe zu sichern.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstrepfen, Rampen für behindertengerechten Zugang u.ä. ist zulässig.

Garagen und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig, um Störungen zu minimieren und zusammenhängende Freiflächen zu sichern.

## 10.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Baugebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt im Westen an die Ruhlsdorfer Straße und im Osten an die Mahlower Straße. Die Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Anschlußpunkten bildet die Südspange.

An die Südspange sind die geplanten Nutzungen im Bereich des B-Planes 28 über zwei Anschlußpunkte angebunden; einmal auf Höhe des bestehenden Sportplatzes bzw. westlich davon und einmal westlich des bestehen-

den U-förmigen Wohnblocks. Die heutige Anbindung der Albert-Wiebach-Straße an die Mahlower Straße wird aufgehoben.

Der bestehende Wendehammer der Albert-Wiebach-Straße an der östlichen Seite des U-förmigen Wohnhauses wird aufgelöst und die Fläche entsiegelt. Hier sind auf Nettobauland die erforderlichen Stellplätze für das Wohnquartier vorgesehen. Eine Durchfahrt zur Südspange besteht lediglich für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge.

Die Baugebiete B und C werden von der Ruhlsdorfer Straße und der Südspange erschlossen.

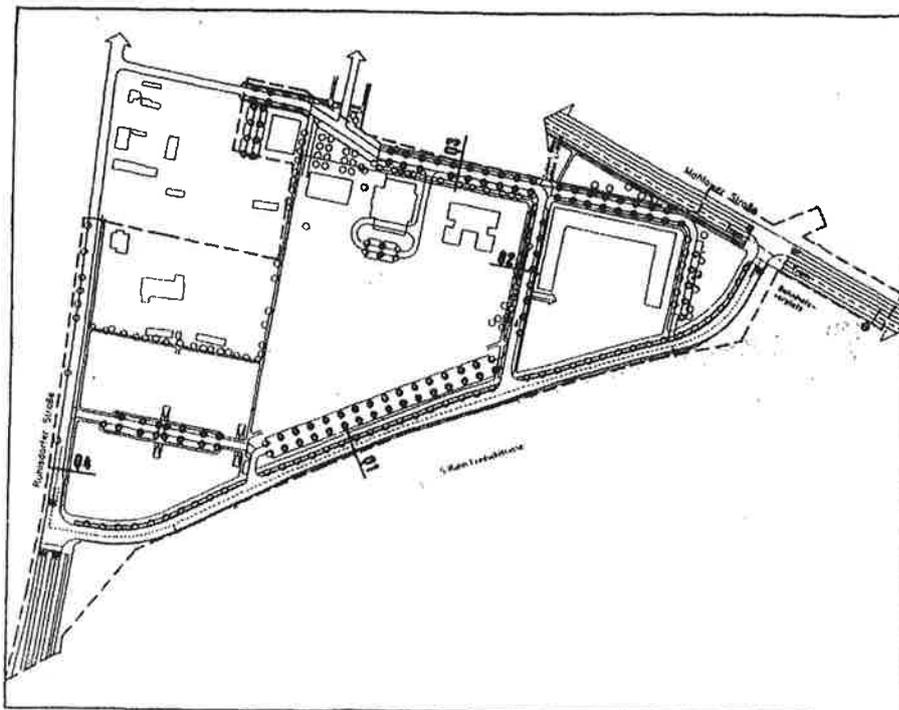
### **Straßenquerschnitte**

Die Straßenquerschnitte für die Erschließungsstraßen des Bebauungsplangebietes sind so gestaltet, daß sie Funktion und Anforderungen der Straße gerecht werden. Ihre Funktion ist in erster Linie die Erschließung des Bebauungsgebietes für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger und Unterbringung von ruhendem Verkehr.

Der Südspange kommt zusätzlich die Aufgabe der Aufnahme und Verteilung von übergeordnetem Verkehr zu.

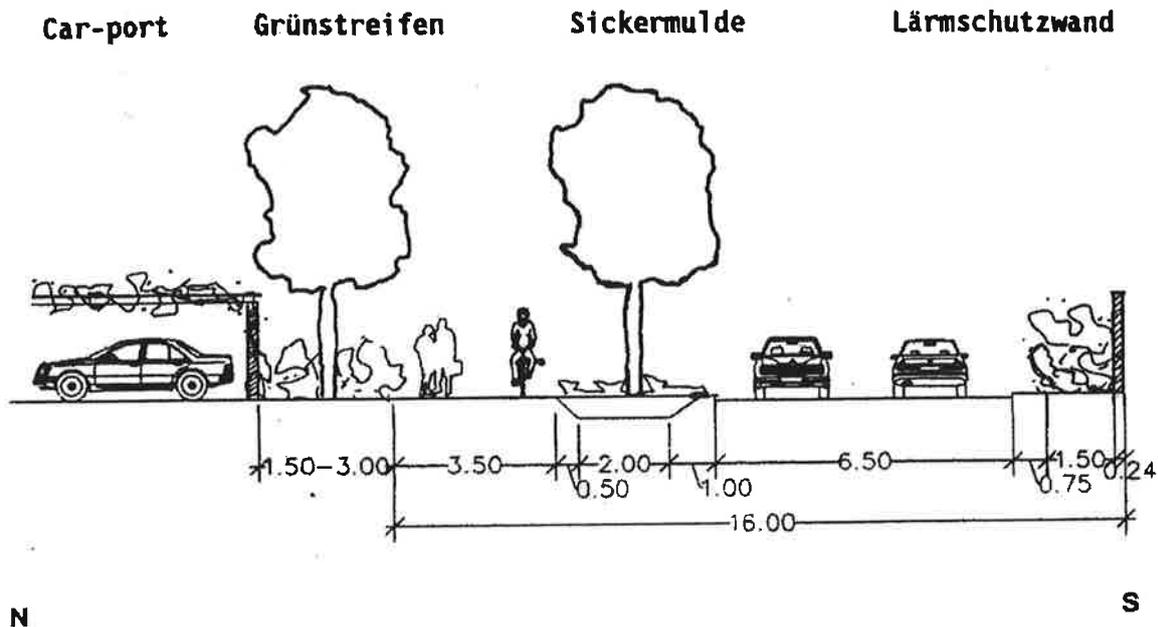
Die Lage der Querschnitte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb. 6: Erschließungsnetz**



Der Querschnitt der Südspange ist entsprechend der "Brandenburgischen Richtlinie Planung und Bau von verkehrssicheren und ortsgerechten Hauptverkehrsstraßen und Ortsdurchfahrten" (Brisos) dimensioniert und entspricht den prognostizierten Verkehrsströmen<sup>1</sup>. Ebenso wurde die RAS-K-1 berücksichtigt. Die Südspange ist eine Hauptverkehrsstraße der Klasse IIIIC. Es wurde eine Entwurfsgeschwindigkeit von  $V_E=50$  km/h zugrunde gelegt. Die Nutzungsansprüche der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer wurden berücksichtigt. An den Knotenpunkten wurden Flächen für Abbiegespuren berücksichtigt; die vorliegende Ausbauplanung für die Südspange findet in der festgesetzten Verkehrsfläche Platz.

**Abb. 7: Querschnitt Südspange (Q1)**



Als Teilabschnitt der Umfahrungsstraße ist die Fahrbahnbreite mit 6,50 m geplant, um den Begegnungsfall Lkw/Lkw und die Führung von Bussen zu ermöglichen. Die Verknüpfungspunkte mit den Hauptverkehrsstraßen sind rechtwinklig ausgeführt. An zwei Anbindungspunkten an das Planungsgebiet sind Linksabbiegespuren vorgesehen, um einen flüssigen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die notwendigen Knotenpunktabstände nach RAS-K-1 sind dabei berücksichtigt.

Die Führung der Südspange berücksichtigt die Forderungen der Deutschen Bahn AG als Betreiber der S-Bahn bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände zu Bahntrassen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bahntrasse beträgt horizontal gemessen ca. 10 m. Genauere Abstände lassen sich erst nach Vorliegen einer Entwurfsplanung der

<sup>1</sup> Stadt Teltow, Verkehrsentwicklungsplan, planungsgruppe 4 GmbH, GRI GmbH, Berlin, 1998

Gleistrasse durch die Deutsche Bahn AG (voraussichtlich im Frühjahr 1998) treffen.

Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt auch die Anforderungen des ÖPNV. Die Einrichtung von Haltestellen (-anlagen) ist insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes möglich.

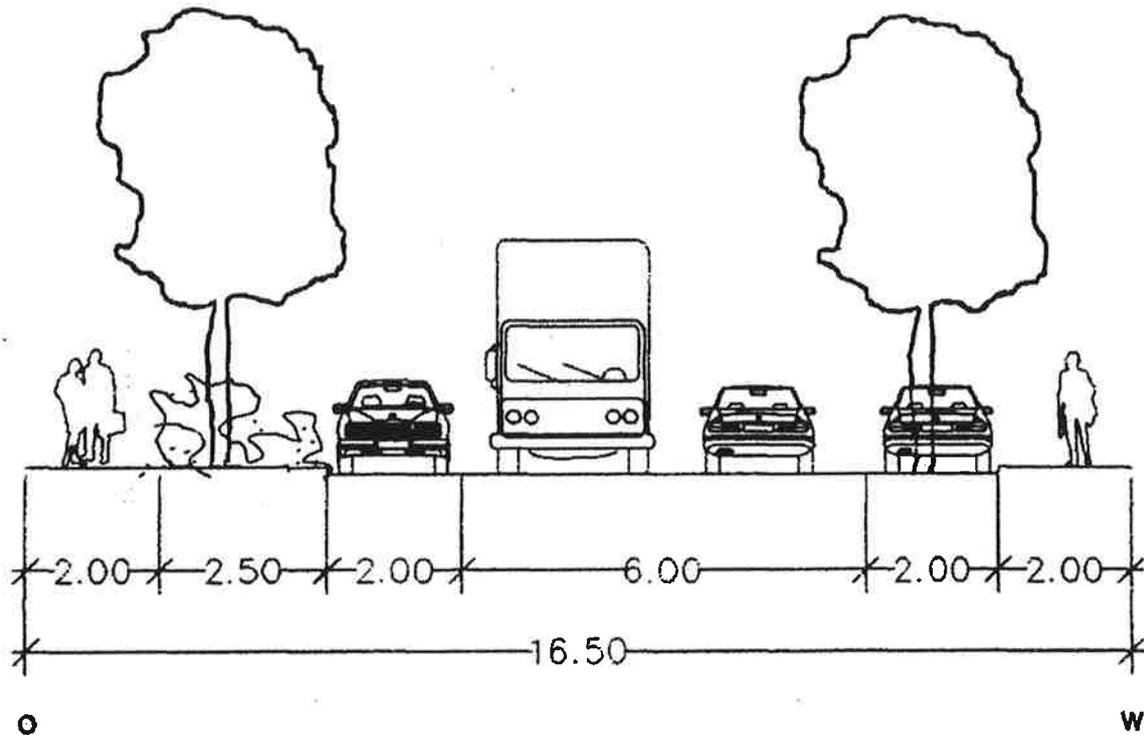
Auf der nördlichen Seite wird ein Radweg und Fußweg als gemeinsamer Fuß/Radweg entlang der Bebauung geführt. Überquerungsmöglichkeiten bestehen am Knotenpunkt Südspange/Ruhlsdorfer Straße und im Bereich Bahnhofsvorplatz/Mahlower Straße.

Beim Neubau der Straße sind umfassende Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig. Am südlichen Fahrbahnrand zum Wohngebiet Mühlendorf wird dafür eine begrünte Lärmschutzwand erstellt. Auf der Nordseite der Straße werden zum Teil passive Maßnahmen durch den Einsatz von Lärmschutzfenstern (Teilbereich an der Ruhlsdorfer Straße, Ergänzungsbebauung des U-Blocks) und aktive Maßnahmen in Form von Carports mit Mauern entlang der Straße (Schule, Kita) ergriffen. Detaillierte Aussagen zum Lärmschutz mit den dazugehörigen Berechnungen, sind in der das B-Plan-Verfahren begleitenden Lärmuntersuchung gemacht worden.

Die Straßenentwässerung soll in Form von Versickerungsmulden entlang der nördlichen Seite der Straße erfolgen. An den Knotenpunkten sollte ein Überlauf in die Kanalisation der Ruhlsdorfer Straße bzw. der Mahlower Straße erfolgen.

Die Albert-Wiebach-Straße ist eine bestehende Erschließungsstraße, die heute von der Ruhlsdorfer Straße zur Mahlower Straße führt. Die Anbindung an die Mahlower Straße soll aufgehoben werden. Der Straßenraum soll nur geringfügig umgestaltet werden und eine Fahrbahnbreite von 6,00 m behalten, um auch den Lieferverkehr zum Supermarkt aufnehmen zu können.

**Abb. 8: Albert-Wiebach-Straße (Q 2)**  
**bestehende Baumreihe**

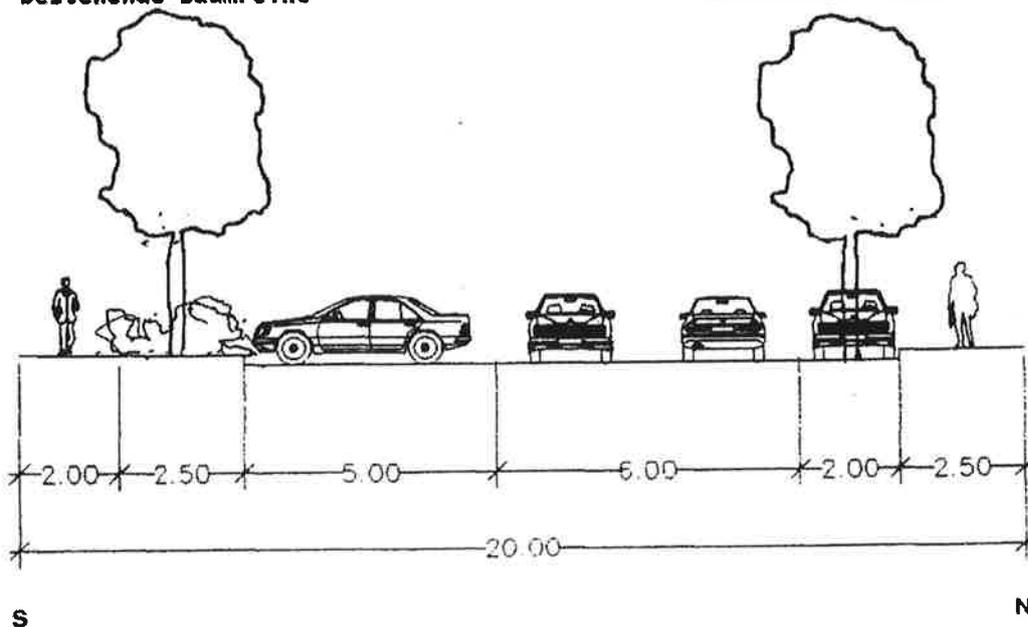


Die Weiterführung der Albert-Wiebach-Straße in die westliche Erschließungsstraße bildet die Haupteerschließung des B-Plangebietes mit Anschluß an Ruhlsdorfer Straße im Westen und Südspange im Süden.

**Abb. 9: Albert-Wiebach-Straße (Q 3)**

**bestehende Baumreihe**

**bestehende Baumreihe**



Die internen Erschließungsstraßen des Planungsgebietes dienen unter anderem auch dem ruhenden Verkehr. An allen Erschließungsstraßen sind Stellflächen für Pkw angeordnet, wo es der Raum zuläßt als Senkrecht-parkierung, ansonsten in Längsaufstellung, zum Teil im Baumstreifen integriert oder auf separaten Streifen neben der Fahrbahn.

Die Fußwege sind beidseitig angeordnet und 2,0 m, bei beengten Ver-hältnissen (Erschließungsstraße West) 1,50 m breit. Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt.

Der Platzbereich vor Schule und Sporthalle wird als Verkehrsfläche be-sonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich deut-lich reduziert, um die Verkehrssicherheit im Bereich der Gemeinbe-darfsflächen zu erhöhen.

Der östliche Teil der Albert-Wiebach-Straße wird im Bereich des U-Blocks zu einer Stellplatzanlage auf Nettowohnbauland zurückgebaut, da sie im neuen, abgestuften Verkehrskonzept keine übergeordnete Er-schließungsfunktion mehr besitzt. Sie erhält eine Gehwegüberfahrt für Rettungsfahrzeuge zur Südspange.

Im westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes verläuft ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung entlang des Sportplatzes bis zur Albert-Wiebach-Straße. Dieser Fußweg ist im heutigen Bestand als solcher erkennbar und nutz-bar und soll auch in die Neuplanungen einbezogen werden. Er soll bei Realisierung der Südspange mit dem Rad- und Gehweg verbunden werden. Da der Fußweg in seinem Verlauf unterschiedlich breit ist und zum Teil über ihn begleitenden Baumbestand verfügt, wurde eine durchgehende nutzbare Breite von 2,0 m festgelegt.

In der Mahlower Straße, als Hauptverkehrsstraße, soll zukünftig eine Tramlinie geführt werden, die Potsdam mit Teltow Regionalbahnhof ver-bindet.

Im Bereich des B-Planes 28 kann diese Trasse in Seitenlage auf der Südseite der Mahlower Straße geführt werden, um eine bessere Verknüp-fung mit dem S-Bahnhof Teltow Stadt zu ermöglichen. Die Trasse kann ggf. vor dem Bau der Tram auch als Busspur genutzt werden.

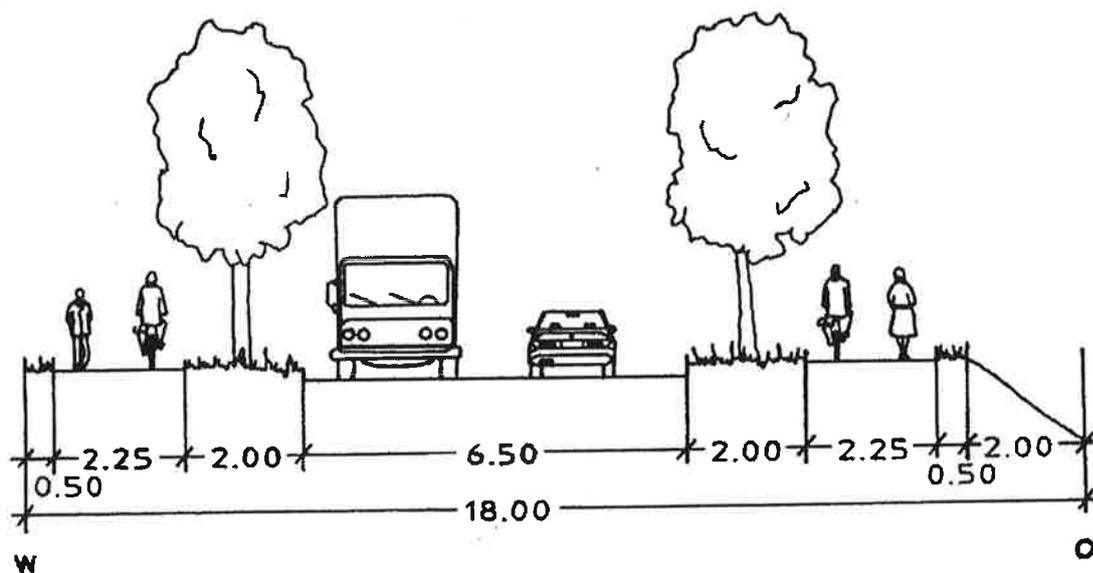
Die Tramtrasse benötigt eine Breite von 6,50 m.

Des weiteren werden separate Rad- und Gehwege beidseitig entlang der Straße geführt. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,25 m. Im Bereich des Knotenpunktes mit der Südspange werden Abbiegespuren von 3 m Breite vorgesehen.

Die Ruhlsdorfer Straße ist eine Landesstraße und wird als solche auch bis zu einer vollständigen Realisierung der Umfahrungsstraße und etwaiger Übernahme durch das Land Brandenburg bestehen bleiben. Bei einem mittelfristigen grundhaften Ausbau wird sie beidseitig Geh- und Radwege erhalten (Querschnitt 16,0 m, zzgl. 2 m Böschung). Dieser Ausbauquerschnitt wurde im Bereich des B-Plans 28 berücksichtigt.

In der Verkehrsfläche der Ruhlsdorfer Straße wurde die Möglichkeit der Einbindung einer Linksabbiegespur berücksichtigt. Dafür müßte ein Teil des bestehenden Baumbestandes entfernt werden. Des weiteren wurde eine Verkehrsfläche für zwei Abbiegespuren freigehalten, die bei vollständiger Realisierung des Wohngebietes Mühlendorf, zwischen Ernst-Schneller-Straße und Südspange notwendig werden und parallel zur Ruhlsdorfer Straße beidseitig des Baumstreifens geführt werden.

Abb. 10: Ruhlsdorfer Straße (Q 4)



Parallel zur geplanten Südspange ist ein öffentlicher Parkplatz für die Versorgung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche und Sportfläche dar. Darüber hinaus stellt er Besucherparkplätze für die angrenzende Bebauung zur Verfügung. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Parkplatz ausgewiesen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Baugebietes A für den Rettungsdienst und die Feuerwehr im Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche der Albert-Wiebach-Straße wird ein entsprechendes Fahr- und Gehrecht gesichert.

In östlicher Verlängerung der Albert-Wiebach-Straße wird der heutige Fußweg als Verbindung zur Mahlower Straße durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Zur besseren Vernetzung der öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfseinrichtungen wird zwischen den Baugebieten B und E ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Ruhlsdorfer Straße festgesetzt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebietes sind im Rahmen der Ausbauplanung die Belange von behinderten Menschen besonders zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem für die barrierefreie Gestaltung von Kreuzungen und Straßenübergängen. Im übrigen wird auf den § 56 der Brandenburgischen Bauordnung verwiesen.

### Stellplätze

Stellplatzbedarf im Geltungsbereich		
	BGF gemäß Bebauungsvorschlag in m <sup>2</sup> (gerundet)	Stellplatzbedarf
Baugebiet A	14.150	141
Baugebiete B und C	16.000	140 <sup>8</sup>
Baugebiet D	1.100	20
Schule	2.400	10
Kita	1.800	10
Sportanlagen	550	52
Kirche	850	10
Summe		381

Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes wurde die Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Zone 1) zugrunde gelegt:

- Wohnen: 1 Stpl. je WE (100m<sup>2</sup> BGF)
- Supermarkt: 1 Stpl. je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- Schule: 1 Stpl. je 30 Schüler
- Kita: 1 Stpl. je 20-30 Kinder
- Sportplatz: 1 Stpl. je 250 m<sup>2</sup> Spielfläche + 1 Stpl. je 10-15 Besucher
- Sporthalle: 1 Stpl. je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche
- Kirche: 1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze

Der Nachweis der benötigten Stellplätze erfolgt überwiegend in den einzelnen Baugebieten.

<sup>8</sup> geringerer Ansatz wg. gewerblicher Nutzung im EG

**Baugebiet A:**

Das städtebauliche Konzept sieht im Neubaubereich eine Tiefgarage vor. Hier können ca. 80 Stellplätze errichtet werden, die für den Neubau- teil ausreichend sind. Stellplätze für den Bestand befinden sich im zukünftig privaten Teilbereich der Albert-Wiebach-Straße (ca. 26 Stpl.). Weitere Stellplätze für den Bestand können zukünftig auf dem Parkplatz an der Südspange angeboten werden. Besucherparkplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Albert-Wiebach-Straße.

**Baugebiete B und C:**

Der Stellplatzbedarf kann vollständig im Nettobauland gedeckt werden. Bei Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind hierfür voraussichtlich Tiefgaragen erforderlich.

**Baugebiet D:**

Der Stellplatzbedarf des bestehenden Supermarktes kann zu ca. 80 % auf dem Nettobauland gedeckt werden. Im Falle eines Ausbaus der Nutzung (z.B. durch Aufstockung) sind die notwendigen Stellplätze abzulösen.

**Öffentliche Einrichtungen:**

Auf dem Gelände der Sporthalle kann der Stellplatzbedarf für Schule und Sporthalle gedeckt werden (24 Stpl.). Die Stellplätze für den bestehenden Kita Standort können im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Der Sportplatz erhält seine Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz an der Südspange (120 P.). Diese Plätze können zur Mehrfachnutzung angeboten werden.

**10.4 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die geplanten Querschnitte sind für die Aufnahme aller notwendigen Leitungen ausreichend dimensioniert. Die bestehenden Nutzungen sind schon an alle Medien angeschlossen. Die Leitungen verlaufen in der Albert-Wiebach-Straße, der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße. Eine Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes mit den Medien Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telefon kann sichergestellt werden. Im östlichen Teil der Albert-Wiebach-Straße, die zukünftig als Stellplatzanlage im Wohnbauland festgesetzt wird, werden die Leitungen durch Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

## **Trinkwasser/ Schmutzwasser**

Bestehende Schmutzwasser und Trinkwasserleitungen verlaufen in der Ruhlsdorfer Straße der Albert-Wiebach-Straße und der Mahlower Straße. Die Erweiterung des U-förmigen Wohnblocks kann an das dort bestehenden Trink- und Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Das Gebiet an der Ruhlsdorfer Straße kann an das Leitungssystem, das sich in der Ruhlsdorfer Straße befindet angeschlossen werden.

Eine vorhandene Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser (DN 400 Z), die parallel zur Ruhlsdorfer Straße von Süden nach Norden führt und das Gebiet an der Ruhlsdorfer Straße durchschneidet, muß in das öffentliche Straßenland verlegt werden.

## **Regenwasser**

Die bestehenden Straßen im Planungsgebiet verfügen über Leitungen für die Regenentwässerung in die auch das anfallende Regenwasser von den Dachflächen entsorgt wird. Die Entwässerung der geplanten Erschließungsstraßen und die Dachentwässerung der Gebäude kann an das vorhandene System angeschlossen werden.

Das auf den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Regenwasser ist im Gebiet zu versickern. Der Boden ist jedoch nur bedingt versickerungsfähig, so daß nur ein noch zu bestimmender Anteil des Niederschlagswassers versickert werden kann.

Die Südspange erhält eine Regenentwässerung über Mulden, die am nördlichen Fahrbahnrand angeordnet sind. Eine Entwässerung in den Böschungsbereich der S-Bahnfreihaltetrasse muß vermieden werden. Ein Überlauf kann in das vorhandene Netz der Ruhlsdorfer Straße bzw. Mahlower Straße oder in die Buschwiesen vorgesehen werden. Ein weiteres Rigolenfeld für die Straßenentwässerung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich der Kreuzung Mahlower Straße und Südspange vorgesehen.

Ein Gutachten<sup>9</sup> ergab, daß das Regenwasser grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches versickerbar ist. Allerdings sind aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse insbesondere in den Baugebieten B und C technische Maßnahmen (Rigolen, Sickerschächte) notwendig.

---

<sup>9</sup> Prüfung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des B-Plangebietes Nr. 28 in Teltow, Dr. Fechter GmbH, März 1998

### **Fernwärme**

Die bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet sind an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Eine Leitung verläuft im Zuge der Albert-Wiebach-Straße bis zur Turnhalle. An dieses bestehende Netz können die geplanten Nutzungen laut Auskunft der Fernwärme Teltow GmbH angeschlossen werden.

### **Strom**

Bestehende Leitungen für die Stromversorgung liegen in der Ruhlsdorfer Straße und der Albert-Wiebach-Straße. Die Stromversorgung wird durch die Märkische Energieversorgung (MEVAG) gewährleistet.

In der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße verlaufen 10 kV Kabel und in der Albert-Wiebach-Straße 1 kV-Kabel. Leitungsumverlegungen werden voraussichtlich nicht notwendig, da Privatflächen nicht gequert werden. Flächen für ggf. notwendige Trafohäuser sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

### **Gas**

Eine bestehende Gasleitung verläuft im östlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Böschungskante der S-Bahn-Freihaltetrasse. Auf der Höhe des bestehenden Wendehammers der Albert-Wiebach-Straße kreuzt sie die geplante Südspange und führt dann weiter entlang der Mahlower Straße nach Westen.

Beim Bau der Straße müssen die vom Medienträger Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB) geforderten Sicherheitsvorkehrungen eingehalten werden.

Die geplante Neubebauung an das U-förmige Wohnhaus hat den geforderten Sicherheitsabstand von 4-6 m.

Die geplanten Nutzungen können an die bestehende Gasversorgung angeschlossen werden. Gasleitungen verlaufen entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße. Das bestehende Wohngebäude an der Albert-Wiebach-Straße ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

## **Abfallentsorgung**

Für die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark als öffentlich-rechtlicher Versorgungsträger zuständig.

## **Telekommunikation**

Ein Anschluß an das Telekommunikationsnetz besteht für die vorhandenen Nutzungen. Leitungen liegen in der Ruhlsdorfer Straße, der Albert-Wiebach-Straße und der Mahlower Straße. Ein Anschluß der geplanten Gebäude kann gewährleistet werden.

## **10.5 UMWELT- / IMMISSIONSSCHUTZ**

In der näheren Umgebung wie auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange" sind Geräuschquellen vorhanden oder geplant.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan-Verfahren<sup>10</sup> stellt grundsätzlich fest, daß die akustische Gesamtsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die umgebenden Verkehrswege und die geplante Südspange bestimmt wird. Für die Ermittlung der Schallemissionen werden die mit dem BSBA abgestimmten Verkehrswerte des Verkehrsentwicklungsplanes Teltow angenommen. Es wird von folgenden Belastungswerten für die Straßen ausgegangen:

Südspange:	8.000 KFZ/Tag
Ruhlsdorfer Straße:	8.000 KFZ/Tag
Mahlower Straße:	22.000 KFZ/Tag

Die bisher im Schallgutachten berücksichtigten Carports auf dem Parkplatz entlang der Südspange werden im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Daher werden sie in die Schallausbreitungsberechnung nicht mehr einbezogen.

Aus diesen Ausgangswerten resultieren besonders hohe Pegel im Bereich der Ruhlsdorfer Straße, der Mahlower Straße sowie der Südspange und ihrer Knotenpunkte. In den geplanten bzw. vorhandenen Baugebieten des Geltungsbereiches und im südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlendorf" werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Planung) bzw. der 16. BImSchV (Bestand) überschritten. Der von den im Geltungsbereich vorhandenen oder geplanten Erschließungs-

---

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Südspange“, GRI, Berlin 08/97 – Ergänzung 04/98, Ergänzung 12/98

straßen und vom Sportplatz ausgehende Schall wirkt sich nur geringfügig aus und ist von nachrangiger Bedeutung. Durch die geplante Anordnung der verschiedenen Gebietstypen, Bauweise und die Geschossigkeit werden die Auswirkungen der Emissionen bereits gemindert.

Am Kreuzungspunkt Ruhlsdorfer Straße / Südspange wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit ist im am stärksten belasteten Bereich ein Gebietstypus mit geringerer Empfindlichkeit gegenüber der Schallbelastung festgesetzt.

Einen erheblichen Beitrag zur Senkung der Immissionen leistet die Festsetzung einer mindestens zweigeschossigen Blockrandbebauung (gem. Festsetzungsvorschlag Nr.2 des Schalltechnischen Gutachtens/GRI) in den Misch- und Wohngebieten der am stärksten belasteten Bereiche. Auf diese Weise wird die Schallausbreitung vermindert, so daß in Baufeldern, die innerhalb lärmbelasteter Bereiche liegen, in den Innenhöfen der Orientierungswert nur noch geringfügig überschritten wird. Dies gilt auch, wenn Teile der geplanten Bebauung nicht realisiert werden. Die Schallausbreitungsberechnung ohne geplante Bebauung (vgl. Anlage) ergibt im Innenhof des „U-Blockes“ und im Innenbereich der Baugebiete B und C eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu 10 dB(A). Unter Berücksichtigung dieser Werte werden die genannten Bereiche abweichend von Schallgutachten ebenfalls dem Lärmbereich III zugeordnet und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Realisierung einer abschirmenden Bebauung erneut zu prüfen. Die Stadt Teltow wird mit dem Gebäudeeigentümer des "U-Blockes" eine vertragliche Regelung zur Realisierung der Schallschutzmaßnahmen herbeiführen.

Über diese Ausweisungen hinaus werden in den Baugebieten A bis D bewertete Luftschalldämm-Maße  $R'_{wres}$  nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume festgesetzt.

Bewertete Luftschalldämm-Maße unter 35 dB(A) werden nicht festgesetzt. Die Schallschutzklassen 1 und 2 werden, da die Wärmeschutzverordnung entsprechende Anforderungen enthält, durch die heute üblichen Fenstertypen bereits eingehalten.

In Bereichen, in denen die Nachtbeurteilungspegel 50 dB(A) überschreiten (vgl. Schallgutachten; die Bereiche sind deckungsgleich mit den Lärmbereichen IV bis VI), sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h und Person unter Beibehaltung des erforderlichen Luftschalldämm-Maßes garantieren.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Baugebieten. Daher werden die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Festsetzung von Grundrißgestaltungen bei Gebäuden (z.B. Lärmabgewandte Anordnung bestimmter Räume) nicht festgesetzt. Ein der Grundrißbindung entsprechender Immissionsschutz ist auch durch eine Vielzahl anderer Maßnahmen realisierbar (z.B. Wintergärten, Loggien, Laubengänge, usw.). Eine Grundrißbindung stellt in diesem Zusammenhang eine unzumutbar hohe Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer dar und ist in Abwägung der Interessen nicht vertretbar. Grundsätzlich besteht gemäß Festsetzung Nr. 11 die Möglichkeit den Immissionsschutz durch andere Maßnahmen von vergleichbarer Wirkung (s.o.) zu realisieren.

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühlendorf" geplanten Baugebiete sind im Bereich der geplanten Südspange aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird gemäß der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens; Anhang 2) entlang der südlichen Straßengrenzungsline der Südspange innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ein aktives Lärmschutzsystem (Lärmschutzwand) festgesetzt.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange" gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule und Kita) sind durch ihre große Entfernung zur Lärmquelle ausreichend geschützt.

Der im zukünftigen Kreuzungs- bzw. Entwässerungsbereich der Ruhlsdorfer Straße / Südspange gelegene Baustofflagerplatz wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme beseitigt. Das Grundstück befindet sich in der Verfügungsgewalt der Stadt Teltow. Daher sind zukünftig von diesem Standort keine schädlichen Emissionen auf die neuen Nutzungen zu erwarten.

#### **10.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und von Verkehrsflächen werden z.T. erhebliche und nachhaltige Eingriffe besonders in bisher unversiegelten Boden vorbereitet. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft leisten zusammen mit den möglichen Anpflanzungen, den Grünflächen und dem Bodenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen wesentlichen Beitrag zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Durch die Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser der Dachflächen und der Straßen soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Diese Festsetzung dient dazu, einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten, Grundwasserabsenkungen zu vermeiden, die Überlastung der Klärwerke zu reduzieren und den Trinkwasserverbrauch zu verringern.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filtermedium und als Vegetationsstandort wird die Art der Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Parkplätze bzw. Stellplätze eingeschränkt.

Die Grünflächen sollen Wege erhalten, die als wassergebundene Decke ausgebildet sind. Im Bereich von besonderen Steigungen oder in stark frequentierten Zugangsbereichen sind auch Treppen bzw. gepflasterte Wege zulässig.

Alle Wege in den Grünflächen sollen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Die Festsetzung zur Sicherung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsflächen benötigt werden, soll gewährleisten, daß diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden können und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert ist.

### **10.7 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN**

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient der Gliederung und der Einbindung der Südspange und der zukünftigen Baugebiete in die Umgebung. Sie sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes. Darüber hinaus tragen sie zur Versorgung der Bewohner mit für die Allgemeinheit nutzbaren Grün- und Freiflächen bei.

Weiterhin dienen die Grünflächen der Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Betonung der Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft auch auf den Baugrundstücken wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Zugleich dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzung, in den Baugebieten mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt und einen Mindestanteil an Großgrün. Darüber hinaus führt das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken zu positiven Effekten für das Klima und das Landschaftsbild.

Für die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze kann die gleiche Begründung genannt werden. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll optimale Standortbedingungen für die Bäume gewährleisten. Die bodendeckende Bepflanzung der Baumscheiben verhindert das Austrocknen und Aufheizen.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind mindestens 10% der Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die festgesetzte Begrünung der Dächer und Tiefgaragen trägt ebenfalls zur positiven Gestaltung des Baugebietes bei. Zugleich entstehen neue Lebensräume. Für die auf der öffentlichen Parkfläche nördlich der Südspange zu errichtenden Carports wird aus gestalterischen Gründen sowie zur Optimierung der Lärmschutzfunktion eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen. Das gleiche gilt für die südlich der Südspange festgesetzte Lärmschutzwand.

Die öffentlichen Grünflächen sollen besonders zur Prägung des Gebietes beitragen und werden deshalb mit ergänzenden Pflanzfestsetzungen belegt.

Die Festsetzung von Straßenbäumen für die Verkehrsflächen und für die Stellplätze an Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Gebietes. Als wesentliches Gestaltungselement, aber auch zur Minderung der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist die Wiederherstellung des Allencharakters an Ruhlsdorfer und Mahlower Straße und die einseitige Bepflanzung der Südspange mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer sowohl vorhandener als auch geplanter Anpflanzungen soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern. Dazu trägt auch die festgesetzte qualitative Pflanzbindung bei.

## **11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen sollen Störungen des Siedlungsbildes durch Werbe- und Nebenanlagen verhindern sowie die Gliederung von Gebäuden bei Ver-

änderung der Traufhöhe oder der Firstrichtung durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade verstärken.

## **12 DURCHFÜHRUNG**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum großen Teil im privaten Eigentum und im Besitz der Stadt Teltow.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Teltow wird die zukünftig öffentlichen Flächen teilweise im Wege des Ankaufsverfahrens, teilweise im Wege der Zuordnung (DB-Flächen) und, wo dies nicht anders möglich ist, im Wege von Bodenordnungsmaßnahmen erwerben. Hierbei kann im Land Brandenburg auf die Möglichkeit kommunale Straßen im Außenbereich im Wege der Planfeststellung zu planen zurückgegriffen werden. Für die Durchführung der Ersatzmaßnahme wurde mit dem Grundstückseigentümer eine Übereinkunft dahingehend erzielt, daß er der Durchführung der Maßnahme zu Lasten anderer Kostenträger zustimmt.

## II TABELLEN UND KENNZAHLEN

### 13 FLÄCHENBILANZ (ÜBERSCHLÄGIG)

Nr.	Fläche / Nutzung	Fläche in ha
1	Geltungsbereich Bebauungsplan	10,8
2	Verkehrsfläche vorhanden	1,6
3	öffentliche Verkehrsfläche - neu (Südspange und Ruhlsdorfer Straße)	1,7
4	öffentliche Grünfläche (incl. Sportplatz, Spielplatz)	1,8
5	öffentlicher Parkplatz	0,4
6	Nettobauland	5,3
	davon:	
7	Wohnen	2,1
8	Mischgebiet	1,3
9	Gemeinbedarf (Kita, Schule, Kirche)	1,9

### 14 KENNZAHLEN (ÜBERSCHLÄGIG)

- Geschoßfläche Wohnen/MI (neu) = ca. 22.500 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten (neu) (bei 100m<sup>2</sup>/WE, brutto) = ca. 135 WE
- Einwohner (neu) (bei 2,3 E/WE) = ca. 310E

# PLANZEICHENERKLÄRUNG



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-  
PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**



**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)**



**BAUGEBIETSBEZEICHNUNG**  
für Art und Maß der baulichen Nutzung laut

**FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:**

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß	
		GRZ	GFZ
<b>A</b>	<b>WA</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>
<b>B</b>	<b>WA</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>
<b>C</b>	<b>MI</b>	<b>0,45</b>	<b>1,2</b>
<b>D</b>	<b>MI</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>E</b>	•••••••••• ••••••••••	-	-
<b>F</b>	•••••••••• ••••••••••	-	-
<b>G</b>	•••••••••• ••••••••••	-	-
<b>H</b>	•••••••••• ••••••••••	-	-

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

**MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

**GRZ** ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)  
z.B. GRZ 0,2

**GFZ** ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)  
z.B. GFZ 0,3

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)  
als Höchstgrenze, z.B. II

**II-III** als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III

**TH: 8 m** MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE, z.B. 8,0 m

---

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

 **BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**o** OFFENE BAUWEISE

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE

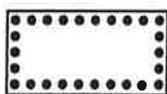
---

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)**

**St** STELLPLÄTZE

---

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**



**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**



**Kita**



**Sporthalle**

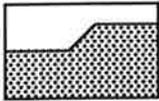


**Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude**



**Schule**

**VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**



**ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**



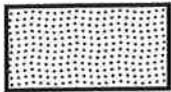
**VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**



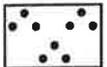
**- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs. 4a StVO/Zone 30)**



**- Parkplatz**



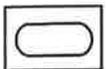
**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**



**Parkanlage**



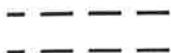
**Abenteuerspielplatz**



**Sportplatz**



**Flächenbezeichnung, z.B. Fläche 2**



**MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Lr**

**Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

**Gr**

**Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

**Fr**

**Fahrrecht zugunsten des Rettungsdienstes und der Feuerwehr**

---

**BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

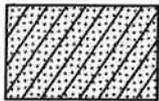
**a**



**Kennzeichnung der Abschnitte der festgesetzten Lärmschutzwand, z.B. Punkt a**

---

**ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**1**

**Flächenbezeichnung, z.B. Fläche 1**



**ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**4**

**Flächenbezeichnung, z.B. Fläche 4**



**ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN (ohne Standortbindung)**



**ERHALTUNG VON BÄUMEN**

- restliche Gebäudeseite entlang der Mahlower Straße (nördliche Bebauungsseite),
- östliche Hoffront des Bestandsgebäudes in einer Tiefe von 10 Metern beginnend von Süden;

**Baugebiete B und E:**

- südliche und nördliche Bebauungsseiten an der Ruhldorfer Straße in einer Tiefe von 30 Metern von Westen;

**Baugebiet C:**

- nördliche Bebauungsseite an der Ruhldorfer Straße in einer Tiefe von 30 Metern,
- Gebäudeseite entlang des Parkplatzes (östliche Bebauungsseite);

**Lärmbereich III ( $R_w$ , res von mindestens 35 dB(A) (Bürräume 30 dB(A)):****Baugebiet A:**

- Gebäudeseite entlang der Albert-Wiebach-Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 20 Metern von Norden beginnend und in einer Tiefe von 20 Metern beginnend nach 10 Metern von Süden,
- östliche Hoffront des Bestandsgebäudes in einer Tiefe von 20 Metern beginnend nach 10 Metern von Süden;

**Baugebiet B:**

- restliche Gebäudeseiten;

**Baugebiet C:**

- restliche östliche Gebäudeseite;

**Baugebiet E:**

- östliche Gebäudeseite;

oder es sind andere Maßnahmen von mindestens gleichwertiger Wirkung zu treffen.

In den Lärmpegelbereichen IV bis VI sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von  $20 \text{ m}^3$  je Person und Stunde unter Beibehaltung des erforderlichen Luftschalldämm-Maßes garantieren.

Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Südspange ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ein aktives Lärmschutzsystem (Lärmschutzwand) zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand wird wie folgt festgesetzt:

Zwischen den mit a und b bezeichneten Punkten: 2,0 m.

12. Die mit ① bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Die restliche Fläche ist deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
13. Die mit ② bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese anzulegen. Innerhalb der Fläche ist ein maximal 2 Meter breiter Weg anzulegen.
14. Die mit ③ bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Bestimmungen der RAS-K-1 bezüglich der Sichtfelder im Bereich von Knotenpunkten sind zu beachten.
15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen in Wohn- und Mischgebieten sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen.  
Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
16. Parkplätze und Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Park- oder Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Park- bzw. Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Park- bzw. Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Baumscheiben sind bodendeckend zu bepflanzen. Bei Parkplätzen im Straßenraum kann die Einrichtung gliedernder Pflanzinseln und die Pflanzung von Bäumen entfallen, wenn auf der betreffenden Straßenseite bereits eine Baumreihe vorhanden, bzw. aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzen ist.

nette, Rheinischer Bohnapfel

### Birne

Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas

### Pflaume

Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklode, Czar, Hubertus

### Süßkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche

### Sauerkirsche

Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

---

## **Extensive Dachbegrünung (trockene Standorte)**

---

### Gräser

Zittergras	( <i>Briza media</i> )
Aufrechte Trespe	( <i>Bromus erectus</i> )
Dachtrespe	( <i>Bromus tectorum</i> )
Schafschwingel	( <i>Festuca ovina</i> )
Rotschwingel	( <i>Festuca rubra</i> )
Blauschopfgras	( <i>Koeleria glauca</i> )
Platthalmrispe	( <i>Poa compressa</i> )

### Kräuter

Schnittlauch	( <i>Allium schoenoprasum</i> )
Gemeine Schafgarbe	( <i>Achillea millefolium</i> )
Färberkamille	( <i>Anthemis tinctoria</i> )
Wundklee	( <i>Anthyllis vulneraria</i> )
Grasnelke	( <i>Armeria maritima</i> )
Skabiosen-Flockenblume	( <i>Centaurea scabiosa</i> )
Heidenelke	( <i>Dianthus deltoides</i> )
Echtes Labkraut	( <i>Galium verum</i> )
Sonnenröschen	( <i>Helianthemum spec.</i> )
Kleines Habichtskraut	( <i>Hieracium pilosella</i> )
Orangerotes Habichtskraut	( <i>Hieracium auranthiacum</i> )
Wiesenmargerite	( <i>Leucanthemum vulgare</i> )
Blutwurz	( <i>Potentilla erecta</i> )
Gemeine Brunelle	( <i>Prunella vulgaris</i> )
Kleiner Wiesenknopf	( <i>Sanguisorba minor</i> )
Seifenkraut	( <i>Saponaria officinalis</i> )
Nickendes Leimkraut	( <i>Silene nutans</i> )

### Sedum

Scharfer Mauerpfeffer	( <i>Sedum acre</i> )
Weißer Fetthenne	( <i>Sedum album</i> )
Felsen-Fetthenne	( <i>Sedum rupestre</i> )
Milde Fetthenne	( <i>Sedum sexangulare</i> )

---

### **Fassadenbegrünung / Begrünung der Lärmschutzwand**

---

#### Selbstklimmer

Gemeiner Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Kletterhortensie	( <i>Hydrangea petiolaris</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> ) ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii')

#### Gerüstkletterpflanzen

Alpen-Waldrebe	( <i>Clematis alpina</i> )
Gemeine Waldrebe	( <i>Clematis vitalba</i> )
Heimischer Hopfen	( <i>Humulus lupulus</i> )
Jelängerjelleber	( <i>Lonicera caprifolia</i> )
Schling-Knöterich	( <i>Polygonum aubertii</i> )
Echter Wein	( <i>Vitis vinifera</i> )
Chinesischer Blauregen	( <i>Wisteria sinensis</i> )

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen.
2. Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche der bezeichneten Anlagen im Baugebiet A um bis zu 100 % und im Baugebiet C um bis zu 75 % überschritten werden darf.
4. In den Baugebieten B und C wird die abweichende Bauweise a wie folgt festgesetzt: In der abweichenden Bauweise ist einseitiger Grenzanbau zulässig.
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen für den behindertengerechten Zugang, u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
6. In den Baugebieten A, B und C sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. Tiefgaragen sind auf den übrigen Grundstücksflächen in allen Baugebieten zulässig, sofern andere Festsetzungen und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.
7. Das auf den Dachflächen sowie auf den befestigten Teilen der Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
8. Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite, Grundstückszufahrten nur als Fahrspurrinne befestigt werden.
9. Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Ausnahmsweise können bei Treppen Beläge aus Natursteinpflaster verwendet werden. Die Wege sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern.

10. Die Befestigung von Park- und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_w, res$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

**Lärmbereich VI ( $R_w, res$  von mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A)):**

**Baugebiet C:**

- Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 50 Metern von Süden beginnend;

**Lärmbereich V ( $R_w, res$  von mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A)):**

**Baugebiet A:**

- Gebäudeseite entlang der Südumfahrung (südliche Bebauungsseite),
- Gebäudeseite entlang der Mahlower Straße (nördliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 65 Metern von Osten beginnend,
- Gebäudeseite zur Mahlower Straße / Südspange (östliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 12 Metern von Norden und mit einer Tiefe von 10 Metern von Süden;

**Baugebiet C:**

- Gebäudeseite entlang der Südspange (südliche Bebauungsseite),
- restliche Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite);

**Baugebiete B und E:**

- Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite);

**Lärmbereich IV ( $R_w, res$  von mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A)):**

**Baugebiet A:**

- Gebäudeseite zur Albert-Wiebach-Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 10 Metern von Süden beginnend,
- restliche Gebäudeseite zur Mahlower Straße / Südspange (östliche Bebauungsseite),

17. Mindestens 10 % der Fassadenflächen neu errichteter oder wesentlich baulich veränderter Gebäude sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je Meter ist eine Pflanze zu setzen.
18. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je zwei Meter ist eine Pflanze zu setzen.
19. Carports und Garagen sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je Meter ist eine Pflanze zu setzen.
20. Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen vollständig gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) extensiv zu begrünen.
21. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer mindestens 80 cm starken Erdschicht zu überdecken und mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % dieser Flächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Die Anlage von Kleinkinderspielplätzen und Quartiertreffs ist zulässig.
22. Entlang der nördlichen Seite der Südspange sind hochstämmige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) anzupflanzen (ohne Standortbindung). Entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße sind Alleen aus Winter-Linden (*Tilia cordata*) anzupflanzen (ohne Standortbindung). Der durchschnittliche Abstand zwischen den Bäumen darf höchstens 12 Meter betragen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig. Die Bäume sind in einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Pflanzstreifen mit bodendeckendem Bewuchs einzubinden. Die Integration von Versickerungsmulden in die Pflanzstreifen ist zulässig.
23. Entlang der Albert-Wiebach-Straße und der Anton-Saefkow-Straße ist der lückige Straßenbaumbestand durch Nachpflanzung zu ergänzen. Es ist jeweils die im Bestand vorhandene Baumart zu verwenden.  
Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zulässig. Die Bäume sind in Pflanzinseln von mindestens 4 m<sup>2</sup> (Mindestbreite 2 m) oder einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen. Pflanzinseln bzw. -streifen sind bodendeckend zu begrünen.
24. Verkehrsflächen, die nicht voll- oder teilversiegelt sind und nicht für Beleuchtungsanlagen und sonstige technische Einrichtungen benötigt werden

sind, sofern keine anderen Pflanzgebote gelten, als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

25. Die auf der mit ④bezeichneten Fläche vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang wieder durch Obstbäume zu ersetzen.

26. Für die Bepflanzungsvorschriften gemäß der Festsetzungen 12-15 und 17-21 sind standortgerechte, gebietstypische Sträucher, Bäume und Pflanzen entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

---

### Gehölze für Grün- und Freiflächen

---

Feld-Ahorn <sup>2)</sup>	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn <sup>1)</sup>	( <i>Acer platanoides</i> )
Sand-Birke <sup>1)</sup>	( <i>Betula pendula</i> )
Hainbuche <sup>1)</sup>	( <i>Carpinus betulus</i> )
Roter Hartriegel <sup>3)</sup>	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gemeine Haselnuß <sup>3)</sup>	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingrifflicher Weißdorn <sup>2) / 3)</sup>	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Europäisches Pfaffenhütchen <sup>3)</sup>	( <i>Euonymus europaea</i> )
Faulbaum <sup>3)</sup>	( <i>Frangula alnus</i> )
Gemeiner Sanddorn <sup>3)</sup>	( <i>Hippophaë rhamnoides</i> )
Rote Heckenkirsche <sup>3)</sup>	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Holz-Apfel <sup>2)</sup>	( <i>Malus sylvestris</i> )
Zitter-Pappel <sup>1)</sup>	( <i>Populus tremula</i> )
Vogel-Kirsche <sup>1)</sup>	( <i>Prunus avium</i> )
Schlehe <sup>3)</sup>	( <i>Prunus spinosa</i> )
Trauben-Eiche <sup>1)</sup>	( <i>Quercus petraea</i> )
Stiel-Eiche <sup>1)</sup>	( <i>Quercus robur</i> )
Purgier-Kreuzdorn <sup>3)</sup>	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Hunds-Rose <sup>3)</sup>	( <i>Rosa canina</i> )
Wein-Rose <sup>3)</sup>	( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Brombeere <sup>3)</sup>	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Schwarzer Holunder <sup>3)</sup>	( <i>Sambucus nigra</i> )
Besenginster <sup>3)</sup>	( <i>Sarothamnus scoparius</i> )
Gemeine Mehlbeere <sup>2)</sup>	( <i>Sorbus aria</i> )
Gemeine Eberesche <sup>2)</sup>	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Winter-Linde <sup>1)</sup>	( <i>Tilia cordata</i> )
Wolliger Schneeball <sup>3)</sup>	( <i>Viburnum lantana</i> )

#### Wuchsformen:

<sup>1)</sup> großkroniger Baum    <sup>2)</sup> klein- oder mittelkroniger Baum    <sup>3)</sup> Strauch

---

### Obstbäume (Sortenauswahl)

---

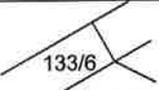
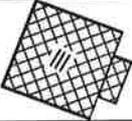
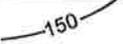
#### Apfel

Boiken, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kasseler Re-

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO

27. Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 66 BbgBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 67 BbgBO.
28. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.
29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschoßbereich im allgemeinen Wohngebiet von max. 3 m über dem natürlichen Gelände und im Mischgebiet von max. 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sind unzulässig.
30. Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER
	HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT
	VORHANDENE BÖSCHUNGEN

---

## **HINWEISE**

---

### **TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:**

Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Potsdam-Mittelmark abzustimmen.

### **GESTALTUNGSVORSCHLAG:**

Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

### **GRÜNORDNUNGSPLAN:**

Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan (s. Plan 6) ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Festsetzungen.

### **LAGEPLAN:**

Beim Bauantrag ist neben dem Lageplan (gemäß § 2 BauOVrIVO) ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

### **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter abzusichern und mindestens 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchGBbg).

### **SCHUTZ VOR UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

### **KAMPFMITTELBELASTUNG**

Im gesamten Geltungsbereich ist von einer potentiellen Belastung des Bodens mit Kampfmitteln auszugehen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Einzelantrag auf Munitionsfreigabe zu stellen.

---

### **GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. S. 3108).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

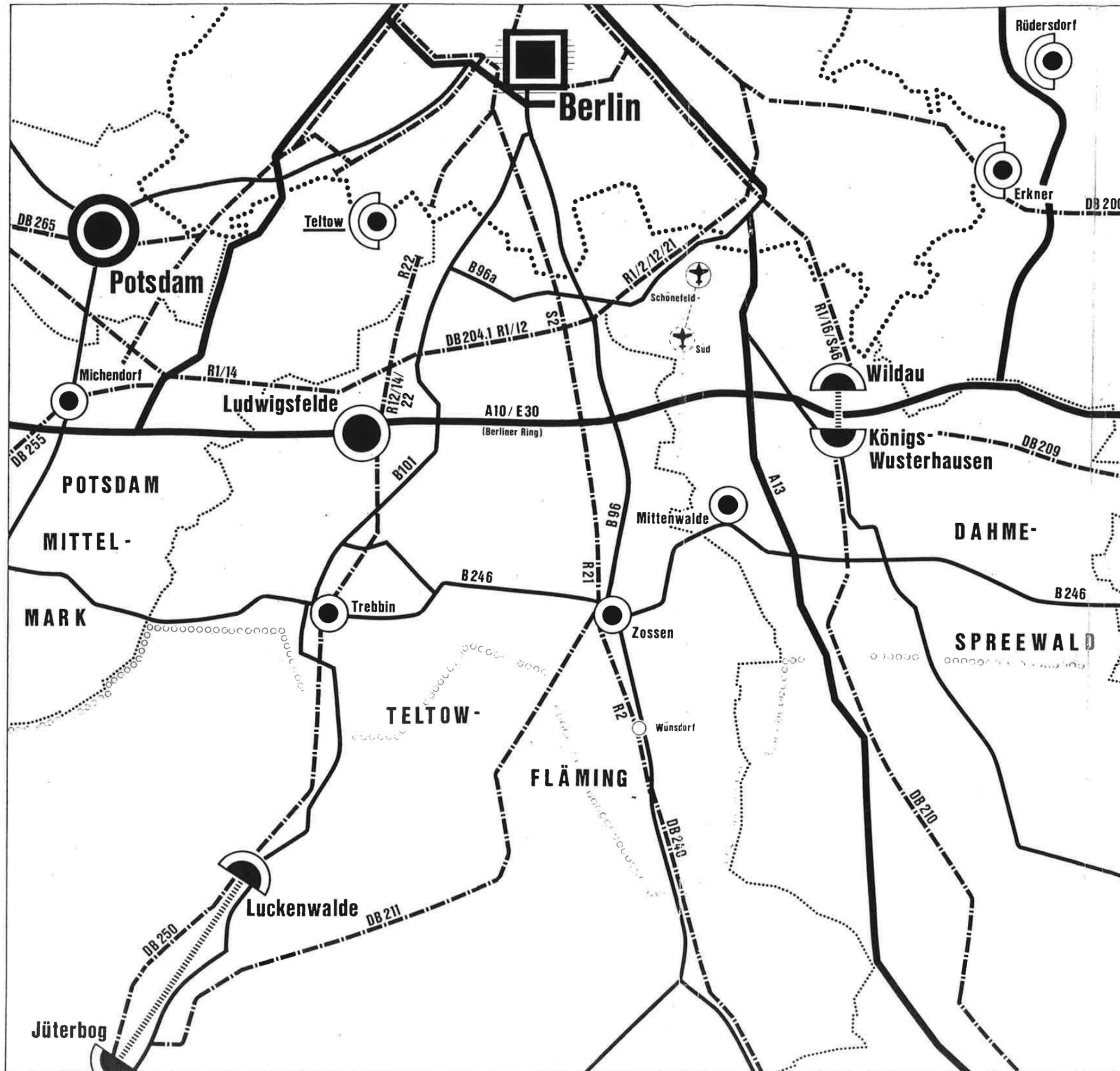
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12 März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081).

**Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (DSchGBbg) i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140).

00

00

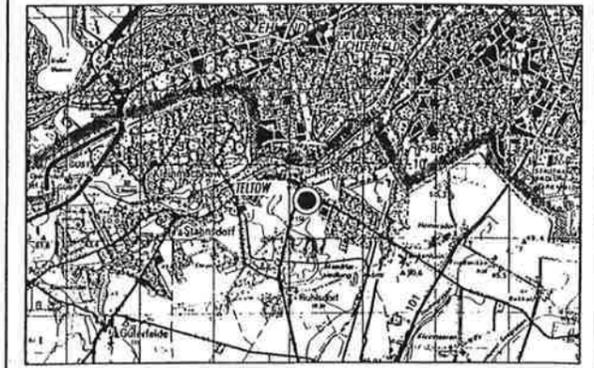


-  Metropole / Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mittelzentrum in Funktionsteilung
-  Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
-  Grundzentrum
-  Landes- / Kreisgrenzen
-  Abgrenzung engerer Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg
-  Autobahnen / Bundesstraßen
-  S-, R- und Fernbahntrasse
-  Flughafen, potentieller Flughafenstandort

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

Plan 1  
o.M.

**Lage im Raum**



Teilbereich  
Landschaftsplanung

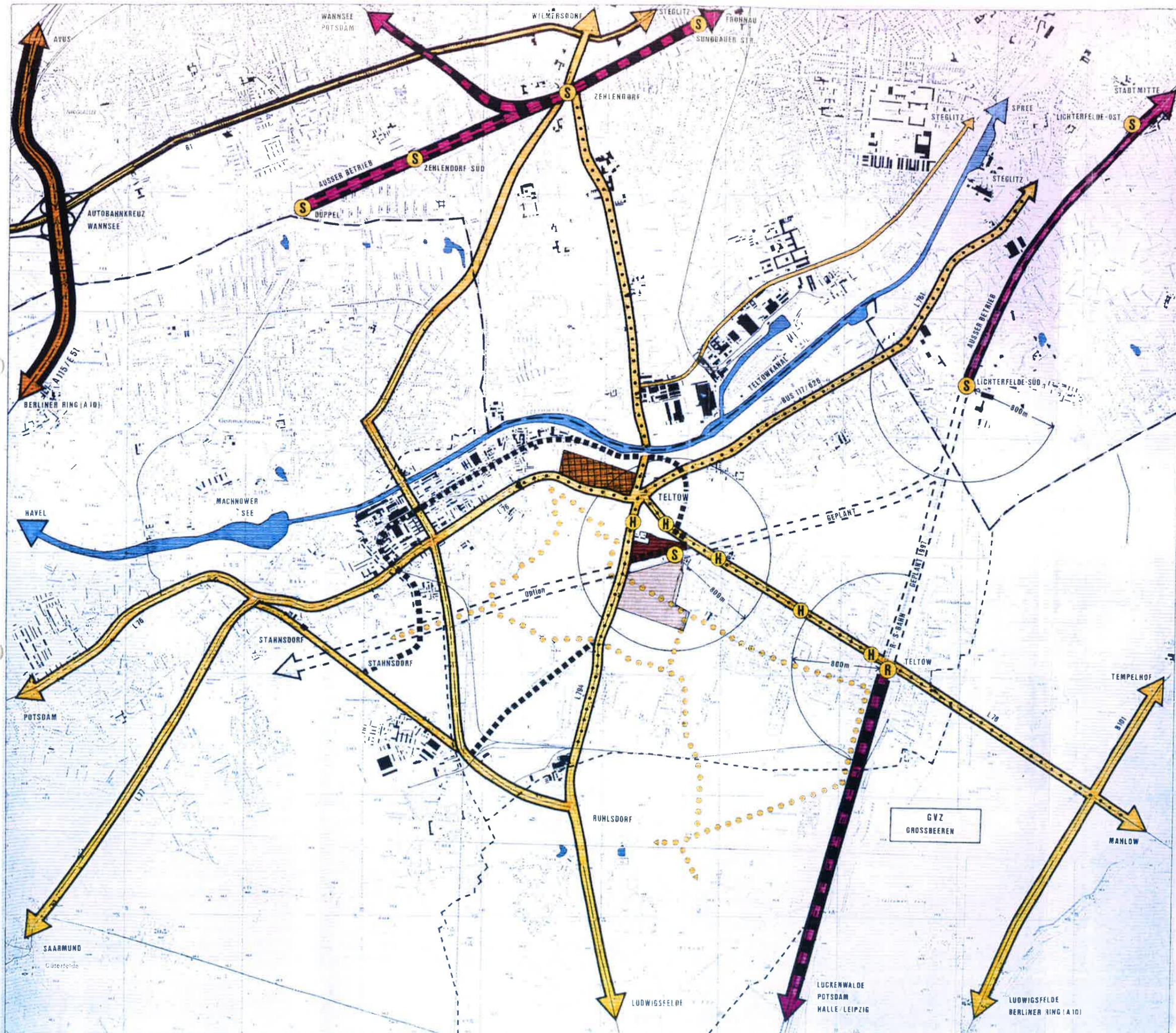
**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom - Ingenieure  
Beermannstr. 6, 12435 Berlin  
Tel. 534 00 00 Fax. 536 86 31

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieure Architekten und Stadtplaner  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Fon 896 80 80 Fax 891 68 68 030997





- B-Plangebiet Nr. 28 'Südspange'
- B-Plangebiet Nr. 23 'Mühlendorf'
- Zentrum Teltow
- Autostrasse
- Bundesstraße 101
- Landesstraße
- Hauptverkehrsstraße
- geplante Umgehungsstraße
- Rad- und Wanderwege
- S-Bahn-Trasse
- S-Bahn-Trasse (außer Betrieb)
- S-Bahn-Trasse (geplant)
- Durlinie
- Regionalbahn-Haltestelle
- S-Bahnhof
- Bushaltestelle
- 300 m Radius um den S-Bahnhof
- Wasserflächen
- Stadtgrenze Berlin
- Stadt- / Gemarkungsgrenze Teltow

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

Plan 2  
Verflechtung Nahbereich  
M. 1:30.000

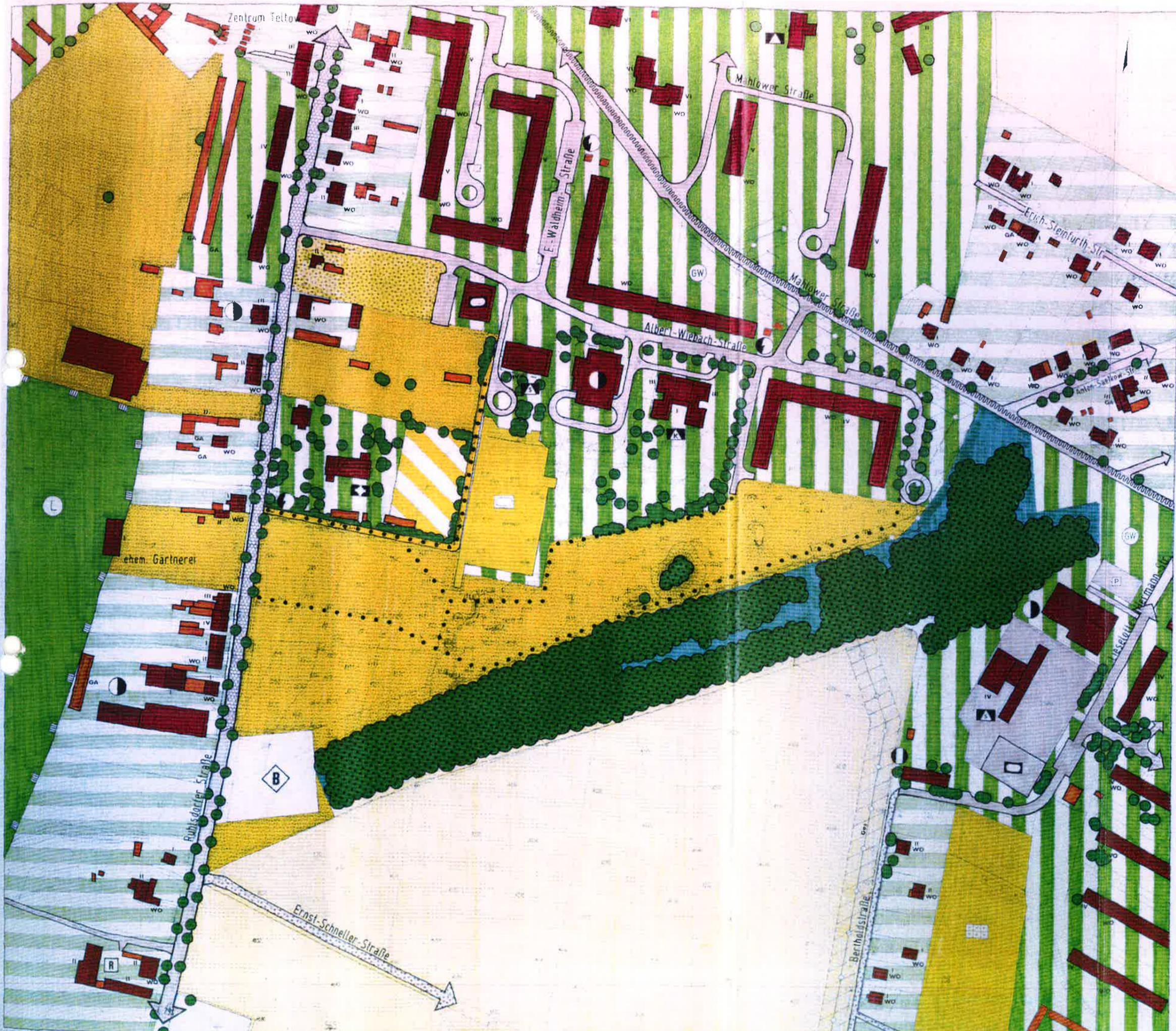


Teilbereich  
Landschaftsplanung  
JUNG & PARTNER  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom-Ingenieure  
Hennrichstr. 11, 12175 Berlin  
Tel. 334 00 00, Fax: 334 00 21

**planungsgruppe 4**

Umwidmung für Kommune in Planung  
Die angrenzenden Kommunen sind:  
Landschaftsplanung Straße 37, D-10113 Berlin  
Tel. 855 80 00, Fax 855 80 00





- verbleibende Bebauung, Ersatz- und Ergänzungsbauwerke mit Genehmigung
- geplantes Stadt- / Parkhaus
- Wohnbebauung / Wandel
- Grünfläche / Freizeitanlage
- Sportfläche
- Schule
- Kita
- öffentliche Grünfläche
- Kleinsportplatz
- Sportplatz
- Hauptverkehrsstraße
- Erschließungsstraße / Fahrweg
- Straßenverkehrsfläche / Hoffläche / Asphalt / Pflaster / offenes Boden
- Fuß- und Radweg
- Garagen / Parkplatz
- Heizhaus / Trafostation
- Reithaus
- Baustofflagerplatz
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Trinkwasserschutzzone III
- Landschaftsschutzgebiet "Parklandschaft" an Vorflut
- Höhenlinie in m über NN / markante Böschungen / S-Bahn / Vorflutrinne
- Einzelbaum / Lindenallee
- Baumgruppe / Birken / Eichenwald mit Rubinen- und Pappeln
- Wäldersack / Sportfläche mit Ruben-Steigebäumen
- private Nutz- und Ziergärten / Obstgärten
- aufgelassener Hausgarten / stadtungestimmtes Gazon

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

Plan 3  
M. 1: 2500



Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom-Ingenieure  
Hauptstraße 8, 12429 Berlin  
Tel. 031 87 1210 Fax 031 86 31

**planungsgruppe 4** 29 BERLIN

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieure Architektin und Stadtplanerin  
Jacobs-Friedrich-Straße 37, D-10711 Berlin  
Tel. 030 80 80 Fax 030 80 88 03.09.97





- Probleme:**
- unregelmäßige Baukörperstruktur mit Leerflächenpotential - Mäße korrigieren
  - problematische Verschneidungen - aufheben
  - gestrichelte Trennspalten des "Südspanges"
  - Lastenverteilung im Straßenraum - mangelnde Fußflächenqualität
  - Abstreifenflächen / Urdrehtafelplanung erforderlich

- Potentiale:**
- Schwachstruktur
  - KVA
  - Sportfläche / Sportplatz
  - ortsbildprägendes Gebäude
  - vortraffende S-Bahn gegenüber S-Bahnhof
  - Buchhaltungs- / Platzierung
  - geplante Grünverflechtung / Fuß- und Radwege
  - Kleingärten
  - landschaftsbildprägender Bestand eines Birken-Eichenvorwaldes
  - Bedeutung der vorhandenen Flächennutzungen / Strukturen für den Biotoptyp und Artenschutz (2 hoch, 2 mittel, 1 gering)
  - vorhandene Sichtmarken

- Bindungen:**
- Städtebauliches Ideenwertverfahren "S-Bahnhof Teltow Stadt"
  - Geplante mit Freizeitanlage
  - denkmalgeschütztes Gebäude
  - landschaftsbildprägende Allee (geschützt nach § 1 BgrNatSinn)
  - Landschaftsschutzgebiet "Partenort" im Verfahren
  - Trinkwasserschutzzone III

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

**Probleme, Potentiale,  
Bindungen** Plan 4  
M. 1: 2500



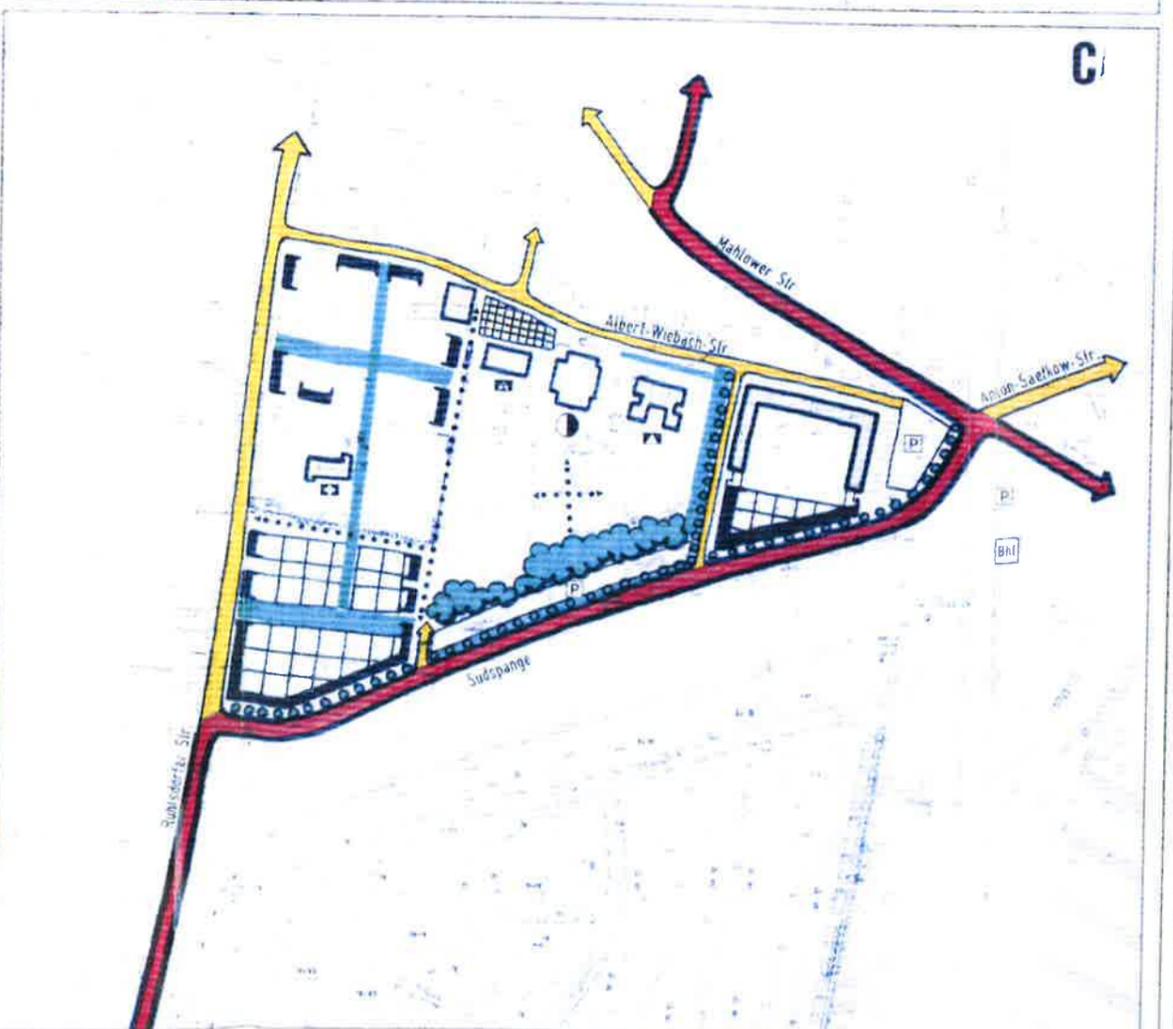
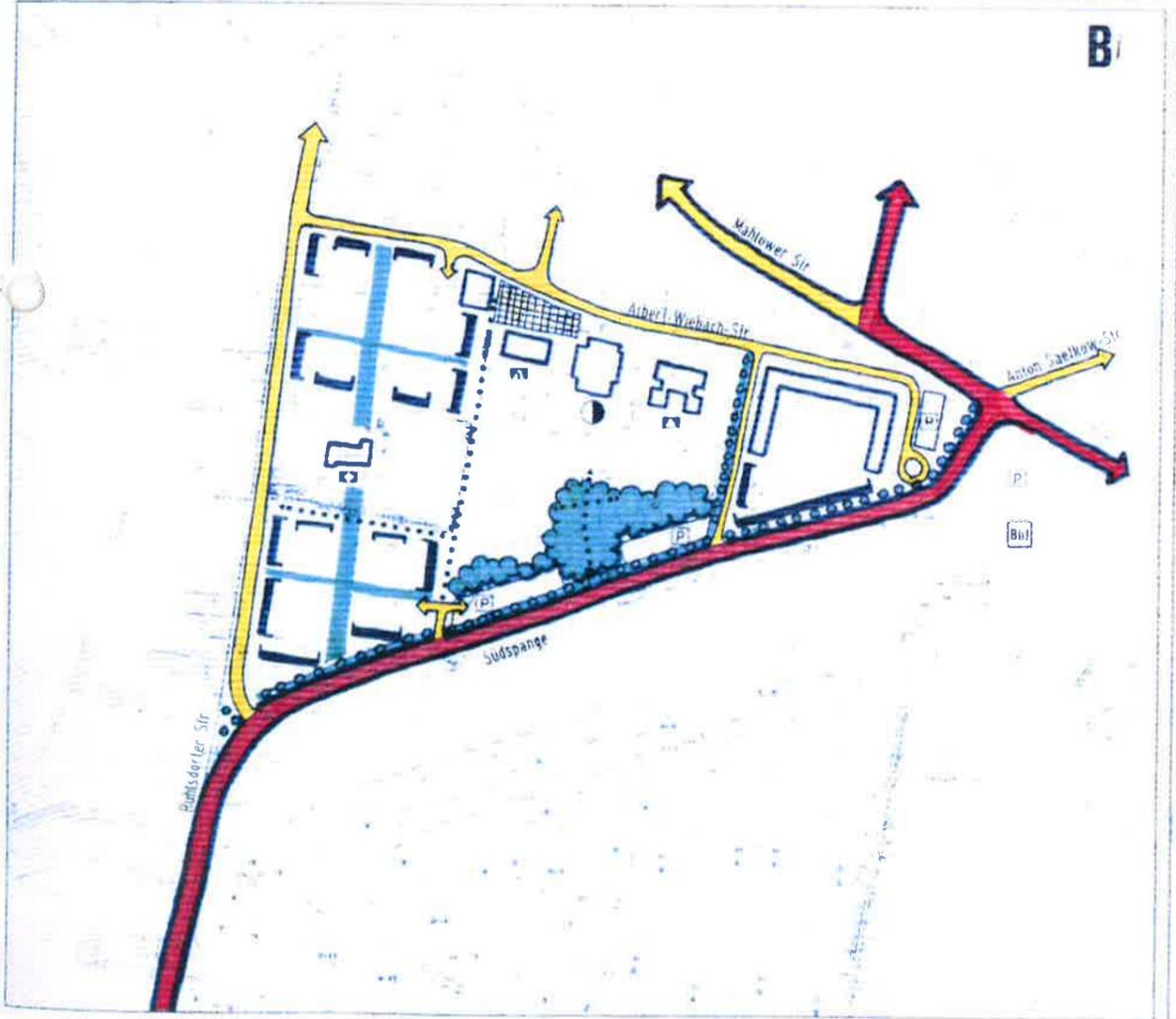
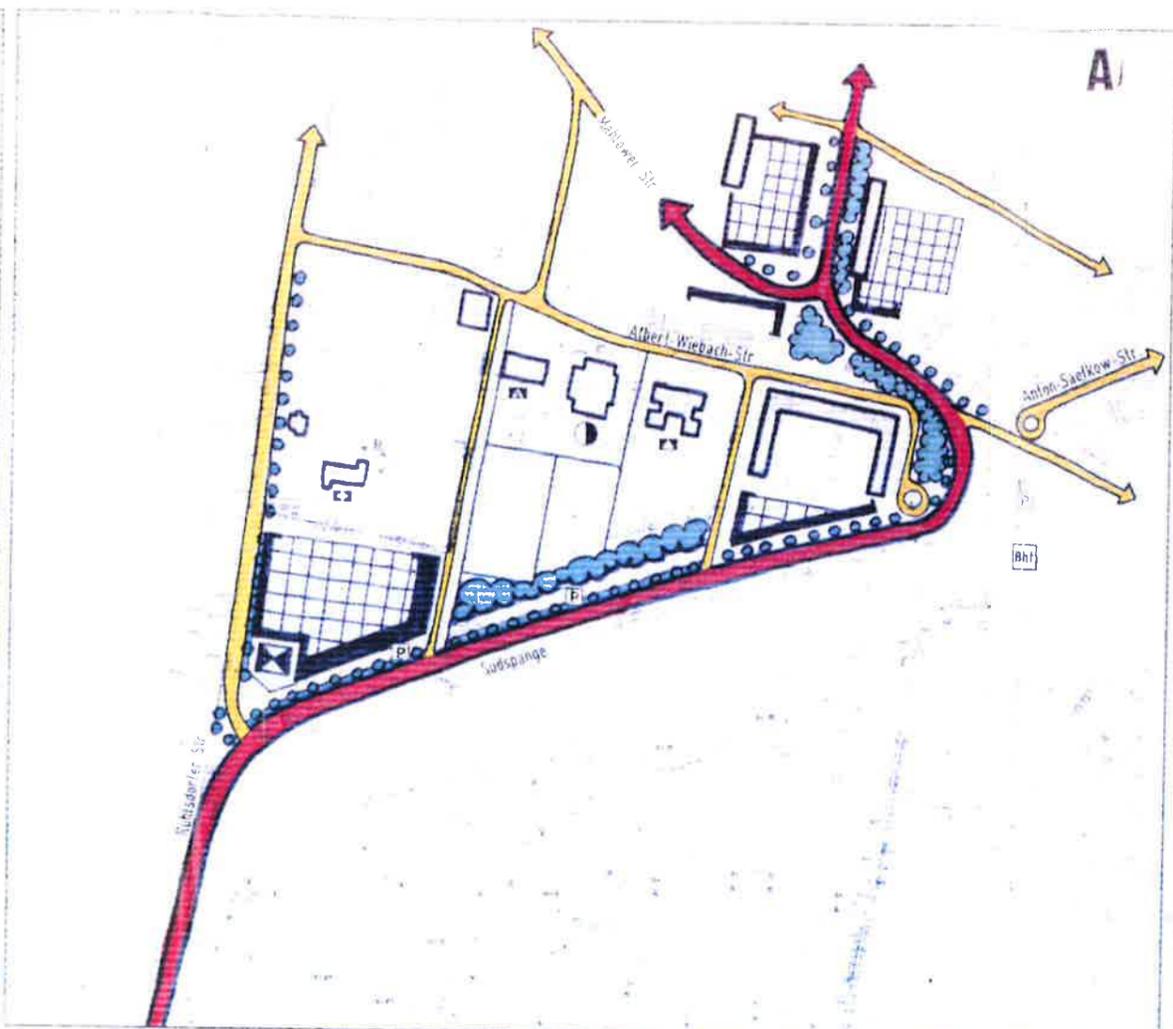
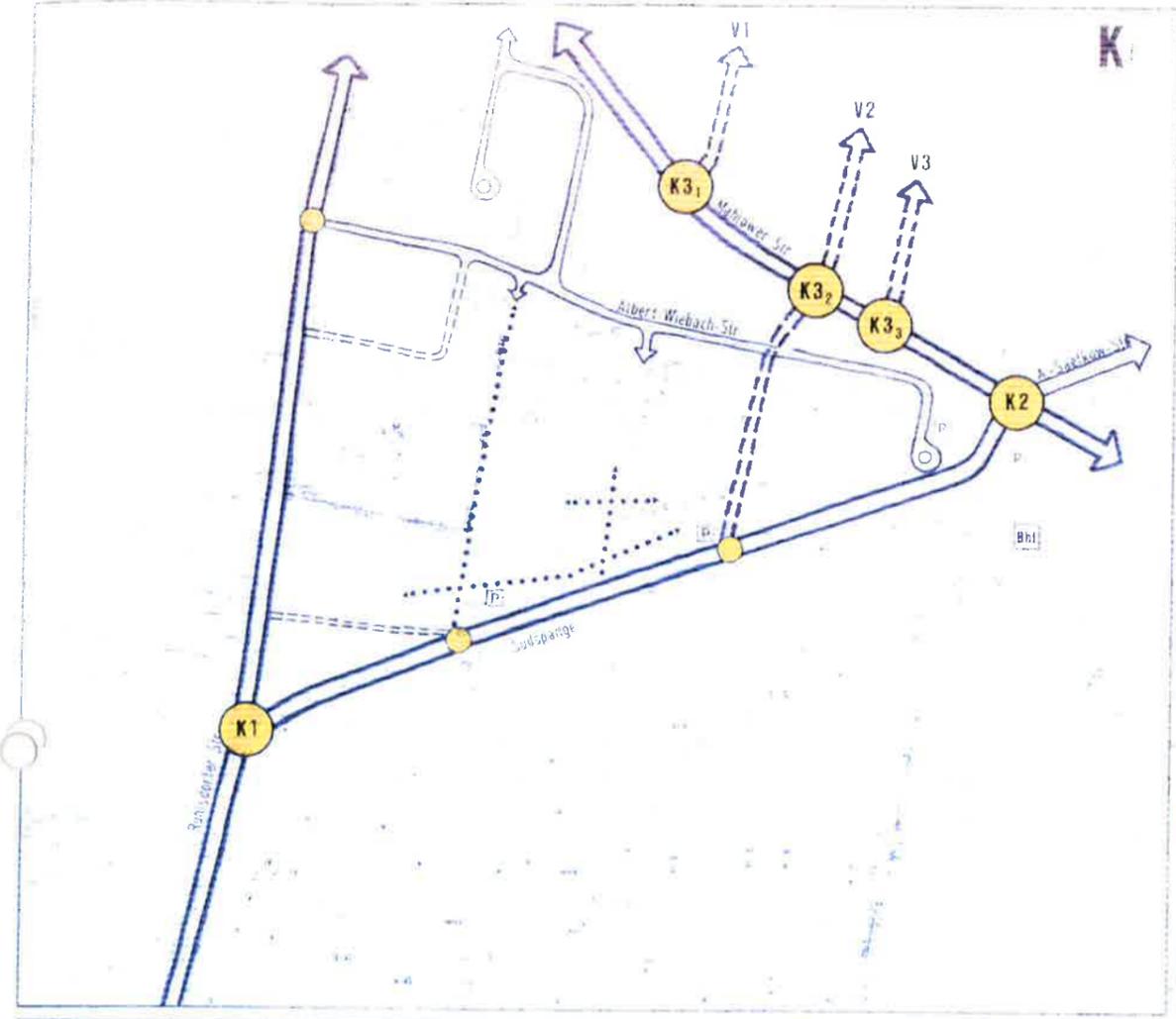
Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom-Ingenieure  
Reinhardtstr. 6, 12435 Berlin  
Tel. 651 37 1516, Fax 651 96 31

**planungsgruppe 4** 31  
BERLIN

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieur Architektin und Stadtplanerin  
Joachim-Friedrich-Straße 37, D-10711 Berlin  
Fax: 896 60 80, Fax: 891 68 65, 03 09 97





- vorhandene Bebauung
- Baufußprint
- Beibehaltung Platz
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße "Südspange"
- Örtliche Hauptverkehrsstraße "Erschließungsstraße"
- K Knotenvarianten / V Trassenvarianten
- Geplante Fußwegverbindung
- Parkplatz
- Geplanter S-Bahnhof "Teltow-Stadt"
- Raumbildende Grünstruktur / Einzelbaum
- Geplante Grünfläche
- Sportanlage
- Kirche
- Kita
- Schulstandort
- Einzelhandel

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

Plan 6  
Trassenvarianten "Südspange" M. 1: 5000



Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BOLA, AI  
und Diplom-Ingenieure  
Boermerstr. 5 12435 Berlin  
Tel. 551 97 19/16 Fax 551 90 31

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommunen u. Region GmbH  
Dipl. Ingenieurin Architektin und Stadtplanerin  
Juchacz-Friedrich-Graben 37 D-10711 Berlin  
Fon: 030 80 00 Fax: 030 80 00 03 09 97

**37**  
BERLIN





-  Gebäude Bestand / Neuplanung
-  Gebäudedurchfahrt
-  Tiefgarage Einfahrt
-  Parkplätze / Carports
-  Südspange, Umfahrung Ruhlsdorfer Platz
-  Einzelbaum / dichte Abpflanzung
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  verkehrsberuhigter Bereich, Platz
-  Sportplatz

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

Plan 7  
Städtebauliche Vorkonzepte M. 1: 5000



Teilbereich  
Landschaftsplanung

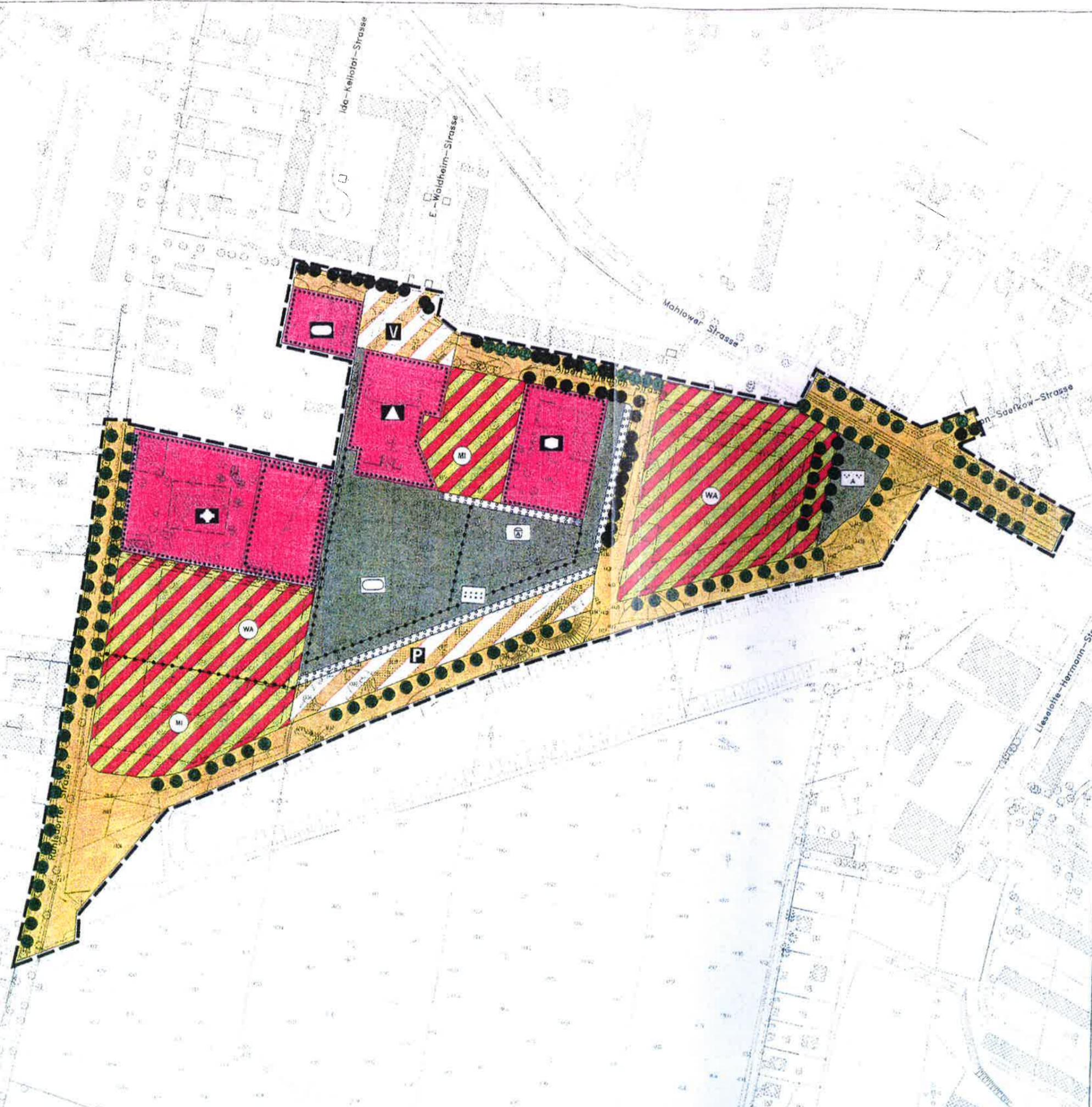
**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom-Ingenieure  
Beerstraße 6 · 12435 Berlin  
Tel. 030 87 1516 · Fax 030 87 1517

**planungsgruppe 4** **39**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner  
Juchacz-Friedrich-Str. 37 · D-10711 Berlin  
Fon 3065 80 801 · Fax 3065 80 808 · 03 306 97

**BERLIN**





- Art der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allg. Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- Plächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Schule
  - Kirche
  - Kita
  - Sporthalle
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
- Abetandgrün
  - Grünverbindung
  - Sportplatz
  - Abenteuerspielplatz
- Plächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Bepflanzung der Baugrundstücke
  - Dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
  - Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen / Alleen (Standorte gemäß Festsetzungstext)
  - Ergänzung des Straßenbaumbestandes
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhaltung von Straßenbäumen
  - Erhaltung von Obstgehäuzen
- Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

**Grünordnungsplan** Plan 8  
M. 1:2500



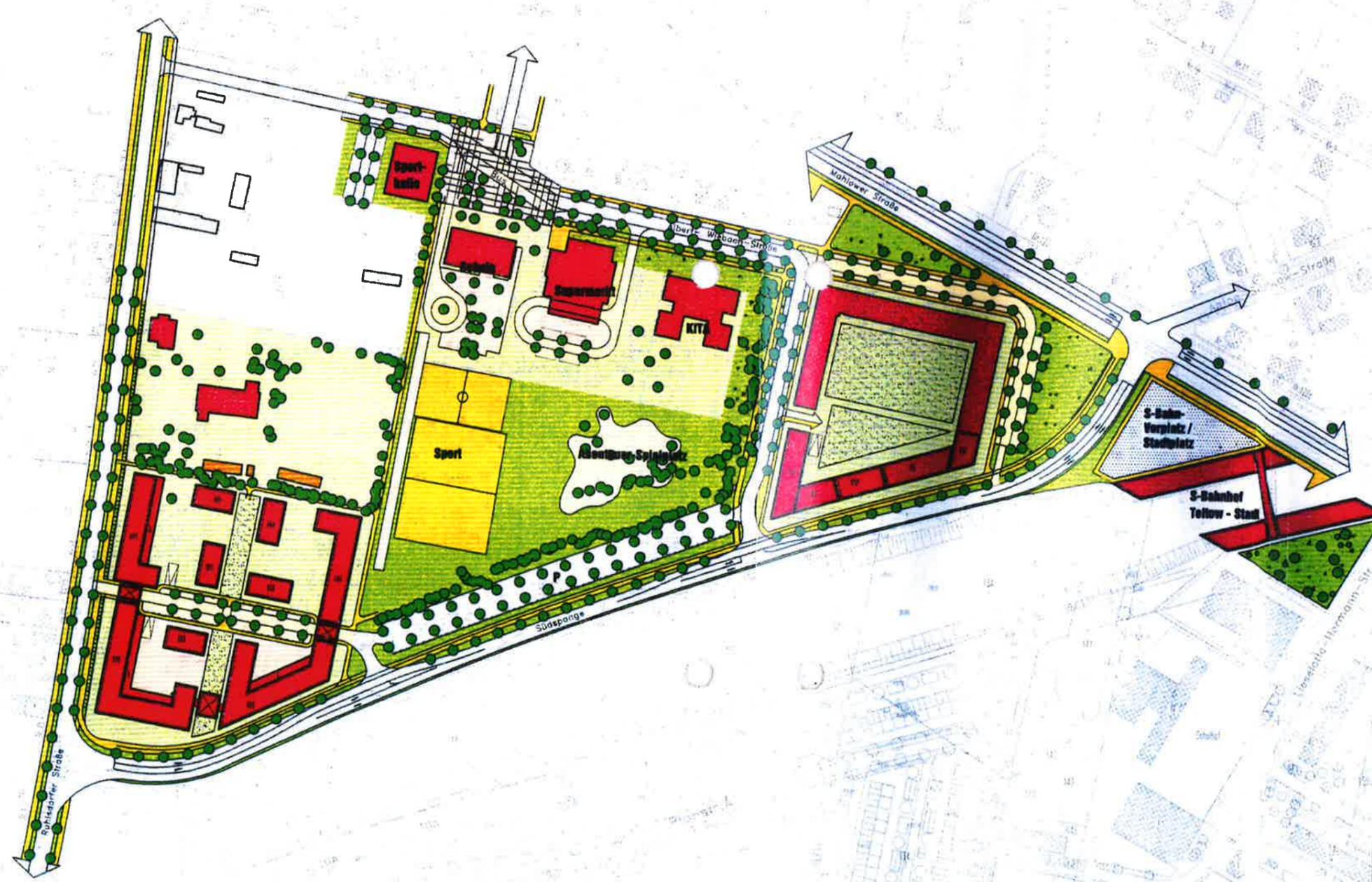
Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNO & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom-Ingenieure  
Kiefernstraße 259 12437 Berlin  
Tel. 336 35 00 Fax 336 35 233

**planungsgruppe 4** **57**  
BEPLIN

Umweltplanung für Kommunen u. Regionen GmbH  
Dipl.-Ingenieure Architektinnen und Stadtplaner  
Joachim-Friedrich-Str. 37 D-10711 Berlin  
Fon 898 90 80 Fax 891 08 08

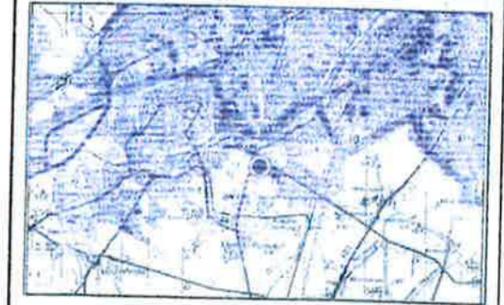




-  Gebäude Bestand / Neuplanung
-  Nebengebäude Bestand
-  Gebäudedurchfahrt
-  Tiefgarage Einfahrt
-  Parkplätze / Carports
-  Südspange, Umfahrung Ruhlsdorfer Strasse
-  Einzelbaum / dichte Abpflanzung
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  verkehrsberuhigter Bereich, Platz
-  Sportplatz

**Stadt Teltow  
Bebauungsplan Nr. 28  
'Südspange'**

**Plan 9**  
**Gestaltungskonzept** M.: 1: 2500



Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom - Ingenieure  
Karlshofstraße 200, 12457 Berlin  
Tel. 530 35 00 Fax 530 35 235

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieur Architektin und Stadtplaner  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Fon 898 80 80 Fax 891 83 88 Juli 1988





# Teil A: Planzeichnung



Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß	
		GRZ	GFZ
A	WA	0,3	1,2
B	WA	0,4	1,2
C	MI	0,45	1,2
D	MI	0,4	0,6
E		-	-
F		-	-
G		-	-
H		-	-

## Stadt Teltow Bebauungsplan Nr. 28 'Südspange'

Plan 10  
M. 1: 2500



Teilbereich  
Landschaftsplanung

**JUNG & PARTNER**  
Landschaftsarchitekten BDLA, ALI  
und Diplom - Ingenieure  
Költhofstraße 289 - 12437 Berlin  
Tel. 639 35 01 Fax 639 35 232

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ingenieure Architekten und Stadtplaner  
Juchacz-Friedrich-Str. 37 D-10711 Berlin  
Fax 639 80 89 Fax 631 88 88 Juli 1999

