



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange" der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 01.02.2017

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	3
3 Lage im Raum	3
4 Bebauungsplanverfahren	4
4.1 Grundlagen des Verfahrens	4
4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen	5
4.3 Verfahrensstand	6
5 Planungsvorgaben	6
5.1 Übergeordnete Planungen	6
5.1.1 Landesplanung	6
5.1.2 Regionalplanung	7
5.2 Örtliche Planungen	7
5.2.1 Flächennutzungsplan	7
5.2.2 Bebauungsplan	8
5.3 Satzungen und Verordnungen	8
5.3.1 Klarstellungssatzung	8
5.3.2 Wasserschutzzone-Verordnung	8
6 Planungsgrundlagen	8
6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen	8
6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung	8
6.3 Städtebaurechtliche Vorgaben	9
7 Eingeholte Fachgutachten	9
7.1 Schallgutachten	9
7.2 Artenschutz	10
8 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange"	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
8.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	14
8.4 Bauweise	14
8.5 Erschließung	15
8.6 Hinweise	15
9 Flächenbilanz	15
10 Bodenordnung	15
11 Kosten	15
12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung	16
12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	16
12.2 Bauleitplanung	16
12.3 Erschließung	16

12.4	Umweltauswirkungen	16
12.4.1	Artenschutz	16
12.5	Fazit	17

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 7. Oktober 2015 die Einleitung des Verfahrens zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Südspange" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem Areal einer ehemaligen Kaufhalle Wohnungen, Einrichtungen für die Sozial- und Pflegebetreuung sowie der Teltower Wohnungsgenossenschaft entstehen können.

Mit dem Trend der allgemeinen Handelsentwicklung und der speziellen Handelssituation in der Stadt Teltow ist die Weiterführung der ehemaligen Kaufhalle nicht mehr rentabel möglich. Zum einen sind die in anderen Stadtgebieten entstandenen Einzelhandelsagglomerationen wirtschaftlich stark und stellen somit einen großen Konkurrenzfaktor dar. Zum anderen ist die ehemalige Kaufhalle aufgrund ihrer nicht mehr zeitgemäßen Flächengröße für sich bereits nicht mehr rentabel zu betreiben und im Zusammenspiel mit den vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen in Teltow nicht mehr konkurrenzfähig. Aufgrund der für Einzelhandel zu geringen Größe des Grundstücks von gut 4.800 m² eignet es sich nicht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit entsprechend erforderlichen Flächen für Stellplätze.

Daher hat sich die Stadt Teltow in Zusammenarbeit mit der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft (TWG) entschlossen, das Grundstück innerhalb eines stark durchmischten Gebietes mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau für einen überwiegenden Anteil an Wohnzwecken nutzbar zu machen. Denn auch in der Stadt Teltow ist die Nachfrage nach (Miet-) Wohnraum seit Jahren anhaltend hoch und wird mit dem allgemeinen Zuzug sowie dem von anerkannten Flüchtlingen nicht nachlassen. So kann die originäre Aufgabe der TWG, ihren Genossenschaftsmitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verbessert nachkommen und die Stadt Teltow gleichzeitig den Nachfrageüberhang in diesem Wohnsegment um geplante ca. 50 WE weiter abbauen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange" soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen Strukturen in zentraler Lage von Teltow geschaffen werden. Gleichzeitig soll der bauliche Missstand beseitigt werden.

Dabei sollen im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung Wohnungen, Einrichtungen der Sozial- und Pflegebetreuung sowie weitere Einrichtungen der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft entstehen können.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- Umstrukturierung eines erheblich baulich geprägten Siedlungs- und Brachbereichs,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Albert-Wiebach-Straße im Umfeld von Geschosswohnungsbau und sozialer Infrastruktur.

Er umfasst eine Gesamtgröße von fast 0,5 ha und besteht in der Gemarkung Teltow aus dem Flurstück 1103 der Flur 12 sowie aus dem Flurstück 128 der Flur 2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die Flurstücke 1104 und 1106 der Flur 12, Gemarkung Teltow,
- im Westen durch das Flurstück 1102 der Flur 12, Gemarkung Teltow sowie das Flurstück 127 der Flur 2, Gemarkung Teltow,
- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Albert-Wiebach-Straße,
- im Osten durch das Flurstück 1104 der Flur 12, Gemarkung Teltow sowie dem Flurstück 129 der Flur 2, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Grundlagen des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches neu strukturiert. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird.

Von der etwa 0,5 ha großen Fläche wird entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 BauNVO ein Anteil von 40 v.H. baulich nutzbar sein.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Schutzgebiete und geschützte Einzelbestandteile gemäß §§ 23 bis 31 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) befinden sich nicht in räumlicher Nähe zu dem vorliegenden Geltungsbereich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach den Maßgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei öffentlichen und privaten Vorhaben sicher zu stellen, dass schädliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht stattfinden. Dazu ist nach Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG je nach Größenordnung des Vorhabens zu entscheiden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Bei der vorliegenden Größenordnung des Geltungsbereiches von 4.870 m² kann davon abgesehen werden. Gleichwohl sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter geprüft und als nicht beeinträchtigt gewertet worden:

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegend Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. –verstärkend vorhanden. Denn innerhalb einer bestehenden Siedlung wird entsprechend der vielfältigen Umgebungsstrukturen ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind gutachterliche Ermittlungen mit dem Ergebnis erfolgt, dass mit Umsetzung der empfohlenen Schutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen.

Mit Realisierung des allgemeinen Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen Stand zwar entsprechend der geplanten Nutzung erhöhen. Jedoch handelt es sich vorliegend bei der Albert-Wiebach-Straße um eine Straße mit Sammelfunktion innerhalb eines Siedlungsbereiches mit ohnehin hohem Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Sozialinfrastruktur mit Kita, kommunaler Sportanlage und Oberschule. Darüber hinaus wäre eine Mischgebietsnutzung jederzeit auch ohne Bebauungsplanverfahren zulässig gewesen, so dass bezgl. des Verkehrsaufkommens nicht von dem derzeitigen Status quo mit dem Leerstand der ehemaligen Kaufhalle ausgegangen werden darf.

Altlasten sind nach den Aussagen des genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) Teltow sowie dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 28 „Südspange“ nicht vorhanden. Dies wurde auch mit Schreiben vom 1.7.2016 der Unteren Bodenschutzbehörde bestätigt.

Auch den Darstellungen des Landschaftsplanes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen, denn es handelt sich nach den Darstellungen des FNP um eine Fläche für Mischnutzung, für die keine weiteren Differenzierungen vorgenommen worden ist, so dass grundsätzlich auch – zumindest anteilig - Wohnnutzung zulässig gewesen wäre.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn eine nach den Darstellungen des FNP zulässige Mischgebietskonforme Nutzung wäre ebenfalls ohne Eingriffsbilanzierung und ohne Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu realisieren gewesen. Das Vorhaben selbst erstreckt sich auf Flächen, die durch die bestehende Nutzung deutlich vorbelastet sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind mit dem Ergebnis geprüft worden, dass auf der Ebene der Abrissgenehmigung für die Kaufhalle vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter und Fledermäuse vorgenommen werden. Damit ist dem Verbotstabestand gemäß §45 Bundesnaturschutzgesetz vollumfänglich Rechnung getragen.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Die ehemalige Kaufhalle wurde seit vielen Jahren nicht mehr für Einzelhandelszwecke genutzt. Mit den aktuellen Trends zur Großflächigkeit gerade im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist auch nicht davon auszugehen, dass die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene bauliche Anlage zukünftig dafür hätte genutzt werden können. Auch eine Qualifizierung der baulichen Anlage war aufgrund der verfügbaren Grundstücksgröße auszuschließen. Darüber hinaus sind mit der Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre Versorgungszentren mit hohem Konkurrenzdruck entstanden, gegen den ein solitärer Standort in der Regel nicht bestehen kann.

Die Nahversorgung für die Bewohner innerhalb des Siedlungsraumes wird bereits heute durch die Lebensmittelunternehmen an der Ruhlsdorfer Straße sowie zukünftig an der Mahlower Straße in unmittelbarer Nachbarschaft der Jet Tankstelle übernommen.

Bereits in der 1970 /1980er Jahren sind die heute noch prägenden Geschosswohnbauten mit fünf Geschossen an der Albert-Wiebach-Straße und sechs Geschossen an der Mahlower Straße entstanden. Die soziale Infrastruktur mit der Mühlendorf Oberschule, Kindertagesstätten in räumlicher Nähe sowie dem Sportplatz tragen zu einem Wohnquartier der kurzen Wege bei.

Daher ist die beabsichtigte Nutzung mit einem allgemeinen Wohngebiet in dieser Lage Teltows besonders geeignet, die seit Jahren hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen. Insbesondere, da die ohnehin vorhandene hohe Nachfrage derzeit noch durch weiteren Bedarf an Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teltow gemeinsam mit der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft, deren Prinzip der Genossenschaft bereits auf bezahlbarem Wohnraum ausgelegt ist, entschlossen, den ehemaligen Einzelhandelsstandort zugunsten des dringend benötigten Geschosswohnungsbaus aufzugeben.

4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Südspange" ist am 7. Oktober 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 8. Juni 2016 bis einschließlich zum 8. Juli 2016 in Form der öffentlichen Auslegung. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. Mai 2016 auf die Dauer eines Monats. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Teltow als Mittelzentrum (Ziel 2.9) ausgewiesen.

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des Landesentwicklungsplanes (Grundsatz 2.10) für den jeweiligen Mittelbereich gehobene Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Raumfunktionen gehören die Bereiche Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung sowie insbesondere Siedlungsfunktionen.

Mit der Neuausrichtung der Koordination geht die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg auch von einem neuen Leitbild "Stärken stärken" aus. Ziel ist es, im Sinne einer polyzentralen Entwicklung möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen auf Teilhabe

an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Mittelzentren hinsichtlich ihrer Aufgaben, zu denen nach dem Grundsatz 4.1 neben den zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch die Infrastruktureinrichtungen für Bildung, Gesundheit und Versorgung gehören, zu erhalten und zu stärken. In Anbetracht knapper Mittel für den Ausbau und die Sicherung der technischen Infrastruktur soll die Entwicklung vorrangig im Bestand erfolgen.

Gemäß den Zielen zur Siedlungsentwicklung (hier: Z 3.5) erfolgt die Sicherung der Daseinsvorsorge auch durch Bündelung entsprechender Einrichtungen sowie der raumordnerischen Konzentration der über den Eigenbedarf hinausgehenden Wohnsiedlungsentwicklung in den zentralen Orten. In den zentralen Orten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll nach Ziel 4.5 innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem sich der vorliegende Geltungsbereich befindet, stattfinden. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist die Entwicklung von quantitativ unbegrenzt möglich.

Bei der Ausweisung von Neusiedlungsflächen soll vor dem Hintergrund verkehrsvermeidender Strukturen die Erweiterung gewachsener Siedlungsbereiche berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die Umwandlung von Wochenendhaus- und Kleingartensiedlung für dauerhafte Wohnzwecke als zweckmäßiger gewertet, als die Inanspruchnahme von Freiflächen.

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Die Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele durch den vorliegenden Bebauungsplan bestätigt auch die gemeinsame Landeplanungsabteilung mit Schreiben vom 22.06.2016.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan mit seiner Bekanntmachung am 30.10.2015 in Kraft getreten. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplans liegt der Standort innerhalb des Vorzugsraums Siedlung. Die Planungsabsicht stimmt somit auch mit den zuvor genannten landesplanerischen Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung und zur Schwerpunktsetzung in zentralen Orten überein.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als gemischt zu nutzende Fläche dar.

Nach den Maßgaben des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert. Aus der Darstellung „Mischbaufläche“ wird „Wohnbaufläche“.

5.2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ überlagert die Fläche „D“ des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“. Danach ist ein Mischgebiet mit den städtebaulichen Kennziffern: Grundsflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

5.3 Satzungen und Verordnungen

5.3.1 Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befindet sich der Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

5.3.2 Wasserschutzzonen-Verordnung

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich nach Anlage 1 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498) nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (BGBl. I Nr. 14),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32).

6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch die Geschossbauten für Wohnzwecke sowie die ergänzenden Versorgungseinrichtungen geprägt. Entsprechend des seinerzeit verfolgten Leitbildes der Stadt der kurzen Wege sind, wenn auch unter geänderten Rahmenbedingungen, weiterhin nahezu sämtliche für den täglichen Bedarf erforderlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden. Mit der westlich angrenzenden Mühlendorf Oberschule ist eine weiterführende Schule und mit dem östlich angrenzenden Gebäude die Kindertagesstätte „Rappelkis-

te“, die gleichzeitig auch die Betreuungsangebote eines Hortes anbietet, vorhanden. Neben den Anlagen für den Schulsport ist darüber hinaus südlich des Geltungsbereiches eine öffentliche Sport- und Freizeitanlage vorhanden.

Die externe Erschließung erfolgt über die Albert-Wiebach-Straße, die entsprechend des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Teltow als Anliegerstraße mit Tempo 30 ausgewiesen ist. Über die Albert-Wiebach-Straße, die ausschließlich der Erschließung der anliegenden Nutzungen dient, sind sowohl die Ruhlsdorfer Straße als auch die Mahlower Straße als Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Verkehrsfunktion in kurzer Zeit erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind den jeweiligen Nutzungen zugeordnet, Stellplätze und Stellplatzanlagen vorhanden. Darüber hinaus ist das Längsparken abwechselnd an beiden Fahrbahnrandern der Albert-Wiebach-Straße zulässig.

6.3 Städtebaurechtliche Vorgaben

Die städtebaurechtlichen Vorgaben für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ ergeben sich aus den Umgebungsstrukturen, da sich das ursprünglich beabsichtigte Konzept des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ für den vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr realisieren lässt.

Daher sind die wesentlichen Dichtekennziffern des Bebauungsplanes Nr.28 „Südspange“ nur ein Anhaltswert hinsichtlich der bereits zulässigen Überbaubarkeit der Flächen. Die städtebaulichen Kennziffern des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ im Überblick:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Traufhöhe (TH)	Bauweise
Mischgebiet	0,4	0,6	8,0 m	offen

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Schallgutachten

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bezüglich des Verkehrs und der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen geprüft worden (vgl. Hoffmann + Leichter, Berlin: Schallschutzgutachten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südspange“ in Teltow).

Ausgehend von den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind der südlich an den Geltungsbereich angrenzende kommunale Bolz- und Basketballplatz, das umgebende Straßennetz mit den Hauptverkehrsstraßen Mahlower Straße – Ruhlsdorfer Straße - Gonfrevillestraße untersucht worden. Bei dem westlich gelegenen Schulgelände ist eine Anwendung der Technischen Anleitung (TA) Lärm nicht zulässig, weil Schulen dem sozialen Zweck unterliegen und sich die von dort ausgehenden Geräusche im Rahmen des sozial Üblichen und allgemein Akzeptierten bewegen. Das gilt auch für Schulsport innerhalb der Schulzeiten. Gleichwohl sind die von dem Schulsport ausgehenden Immissionen vor dem Hintergrund einer Gesamtlärbewertung betrachtet worden.

a) Sportanlagenlärm

Die Nutzung des Bolzplatzes ist täglich zwischen 7.00 Uhr und Einbruch der Dämmerung zulässig. Daher wurde in der Lärmbetrachtung eine dauerhafte von 7.00 bis 21.30 Uhr angenommen. Danach wurden nach der gesetzlichen Definition zu den Ruhezeiten von einer Nutzungsdauer von mehr als 45 Minuten innerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und jeweils bis zu 45 Minuten innerhalb der drei Ruhezeitphasen an Sonntagen angenommen.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass bei einer gewöhnlichen Nutzung die Lärmeinwirkung innerhalb des Geltungsbereiches schalltechnisch verträglich ist. Die tatsächliche Nutzungsdauer ist nach Aussage des Gutachters noch geringer; sie liegt derzeit bei weniger als vier Stunden pro Tag. Daher ist zunächst nicht davon auszugehen, dass von dieser Sportanlage schädliche Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen, aus denen sich eine Regelungsnotwendigkeit ergeben würde.

Bei einer maximal möglichen Auslastung der Sportanlagen wäre das zwar nicht mehr der Fall, jedoch ist davon auszugehen, dass diese Auslastung dann im Rahmen der Ausnahme für seltene Ereignisse gemäß der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) abgedeckt ist. Für seltene Ereignisse dürfen nach der 18. BImSchV an bis zu 18 Kalendertragen die jeweiligen Richtwerte um bis 10 dB(A) überschritten werden.

b) Verkehrslärm

Das Verkehrsaufkommen der umliegenden Hauptverkehrsstraßen Mahlower Straße, Ruhlsdorfer Straße und Gonfrevillestraße ist dem Lärmaktionsplan der Stadt Teltow mit Stand Dezember 2013 entnommen. Nach den Berechnungsergebnissen hält der Gutachter fest, dass sämtliche Beurteilungspegel deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen.

Auch mit dem aus dem vorliegend Geplanten zu erwartenden Zusatzverkehr von etwa 225 Kfz pro Tag ermittelt der Gutachter lediglich eine Erhöhung des Schallpegels von 55,5 dB(A) auf 56,1 dB(A) am Tag sowie von 46,7 dB(A) auf 47,2 dB(A) in der Nacht. Die Schallpegelerhöhungen von 0,5 dB(A) und 0,6 dB(A) sind nach Aussage des Gutachters vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar.

Schallschutzmaßnahmen werden nicht zur Festsetzung empfohlen, da mit den ermittelten Schallpegeln passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fassadenmaterialien erforderlich würden, die den Lärmpegelbereichen II bis III entsprechen. Die dafür zu verwendenden Fassadenmaterialien sind ohnehin im Zuge der Energieeinsparverordnung zu verwenden, so dass sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ableiten lassen.

7.2 Artenschutz

Das Ingenieurbüro Aves et. Al hat die Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des europäischen Rechts untersucht (Stand: April 2016). Ab Februar 2016 wurden für den Geltungsbereich Habitats- und Potenzialanalysen sowie eigene Recherchen durchgeführt, die die verschiedenen FFH- (Flora Fauna Habitat) und Vogelarten bzw. Artengruppen betreffen. Auch unter Einbeziehung von Luftbildrecherchen sowie drei vollumfänglichen Geländebegehungen (26.2., 23.3., 11.4.2016) wurde eine fachliche Beurteilung erarbeitet.

Im Ergebnis können, bis auf Brutvögel wegen einiger Gehölze, Fledermäuse wegen des brachgefallenen Gebäudes sowie ggf. Baumhöhlen nutzende Tierarten, Vorkommen der anderen europäisch geschützten Arten und Ihrer Lebensstätten ausgeschlossen werden.

Gemäß FFH-Richtlinie samt Anhänge kann aufgrund der Beschaffenheit des Untersuchungsgebietes und der Untersuchung eine Betroffenheit folgender darin aufgeführter Arten ausgeschlossen werden: Käfer, Fische, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Schmetterlinge, Amphibien, Säugetiere, Pflanzen.

Ergebnisse und Betroffenheitsanalyse

Höhlenbäume und Bewohner (Vögel, Eremit) sowie Freibrüter in Gehölzen und sonstigem spärlich vorhandenen Bewuchs konnten während der Begehungen nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtlich ist zur Vermeidung des Eingreifens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) Folgendes zu berücksichtigen:

a) Keine Gehölbeseitigungen im Zeitraum 1. März bis 30. September. Ansonsten bedarf es einer Befreiung vom § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen Kontrolle bzgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.

Bei den Gebäudebrütern waren im Jahr 2016 insgesamt 2 Arten (Haussperling und Hausrotschwanz) mit nachweislich 16 Niststätten (15 Haussperling, 1 Hausrotschwanz), wovon 7 im Jahr 2016 aktuell besetzt sind, anzutreffen. Das Tötungsverbot kann überwunden werden, wenn keine Abbrucharbeiten zwischen März und Ende Juli vorgenommen werden und ab Mitte Juli die Niststätten kontrolliert werden, damit das Brutgeschehen als abgeschlossen erkannt werden kann.

b) Der Verbotstatbestand des Vernichtens von wiederkehrenden Fortpflanzungsstätten kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verhindert werden:

16 artgerechte Nistkästen für die oben bezeichneten 2 Arten von Gebäudebrütern vor der Brutsaison im Umfeld des Abbruchgebäudes, vorzugsweise am Gebäudebestand der TWG als Vorhabensträgerin. Sollten die Nistkästen teilweise oder ganz an dem Neugebäude angebracht werden, sind durch eine zu beantragende Ausnahmegenehmigung, aufgrund der Zeitlücke zwischen Abbruch Kaufhalle und Fertigstellung Neugebäude, bis zu 24 Nistkästen anzubringen.

c) In 2 Räumen der Kaufhallenruine konnte alter Fledermauskot einer nicht weiter spezifizierbaren Art festgestellt werden. Weitere Spuren in Hinblick auf Fledermäuse wurden trotz intensiver Recherche nicht gefunden. Große Winterquartiere sowie Fortpflanzungsquartiere können sowohl außen wie innen ausgeschlossen werden. Die Nutzung einzelner Bereiche als Einzel- bzw. Zwischenquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungs- und Störungsverbot während des Abbruchs nicht auszulösen sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden: keine Durchführung von Abbruchmaßnahmen bis Ende Juli 2016 sowie Baubegleitung ab Mitte Juli zum Nachweis, dass sich keine Fledermäuse im Gebäude aufhalten.

d) Das Beschädigungsverbot für Lebensstätten wäre beim Abbruch aufgrund des gefundenen Kots berührt. Für die 2 Hangplätze müssen im Verhältnis 1:2 insgesamt 4 Fledermausflachkästen zeitnah und vor Winterbeginn an TWG-eigenen Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen.

Bei Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen treten insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 45 BNatSchG auf. Eine zusätzliche Begehung des Areals im Juli 2016 brachte keine neuen Ergebnisse. Die Umsetzung ist im Rahmen des Abbruchverfahrens für die Kaufhalle zu regeln. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit den o. g. Auflagen zugestimmt.

Umsetzung der Maßnahmen

Dem Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Entfernung von Nistkästen europäisch geschützter Vogelarten und (potenziell) geeigneter Fledermausquartierstrukturen vom 15.07.2016 wurde stattgegeben. Nach der Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom 10.08.2016 wurden zwanzig Ersatzkästen für Gebäudebrüter, davon 14x Kastentyp Nr. 17 für Haussperling / Mauersegler und 6x Kastentyp 1HE für Hausrotschwanz, Haussperling u.a. sowie 4x Kastentyp 3FE für Gebäudewohnende Fledermäuse an Fassaden bestehender Gebäude der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft angebracht (vgl. Endbericht Artenschutz Gebäudebrüter sowie Durchführung der Ersatzmaßnahmen, aves et al, 09.12.2016).

8 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange"

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für die Flächen allgemeine Wohnnutzung, ergänzt durch bspw. Einrichtungen für die Sozial- und Pflegebetreuung zulässig werden. Demnach ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

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

In dem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind:

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

Die bauliche Anlage der früheren Kaufhalle entsprach aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht mehr den heutigen Anforderungen an den stationären Einzelhandel für Lebensmittel. Daher hat sich die Stadt Teltow gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin, der TWG, entschlossen, der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen und entsprechend dem Kerngeschäft Geschosswohnungsbau zu schaffen. Damit die zukünftige Belegung der baulichen Anlagen flexibel gesteuert werden kann, werden die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes als zulässig erklärt, von denen eine dauerhafte Sicherung des Standortes selbst als auch der Umgebung mit zahlreichen Angeboten an sozialer Infrastruktur gewährleistet werden kann.

In Anbetracht der bisherigen und auch weiterhin stadtentwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung soll innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorwiegend Wohnnutzung entstehen. Gleichzeitig werden die zur Stabilisierung des Siedlungsbereiches beitragenden ergänzenden Nutzungen zulässig sein.

So sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden vorliegend konkret als zulässig festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sollen insbesondere Einrichtungen entstehen können, die das vorhandene Angebot ergänzen.

Da die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Nutzungen ebenfalls innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig wären, ist von einer gegenseitigen Beeinträchtigung des Geplanten und des Bestandes nicht auszugehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten Siedlungsstrukturen zu integrieren sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Zum einen weisen insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig einen hohen Flächenverbrauch auf, der nicht in die vorhandenen urbanen Strukturen zu einzupassen ist. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist. Darüber hinaus würde ein das Verkehrsaufkommen dem hohen Anteil an sozialer Infrastruktur entgegenstehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Entwicklung des vorliegenden Geltungsbereiches mit einem allgemeinen Wohngebiet orientiert sich hinsichtlich der Verdichtung und auch Höhenentwicklung an den Umgebungsstrukturen mit bis zu 6-geschossigem Geschosswohnungsbau.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird das nach § 17 BauNVO höchstzulässige Maß eingehalten. Das höchstzulässige Maß ist auch erforderlich, um Flächen sparend die beabsichtigte bauliche Anlage für Geschosswohnungsbau realisieren zu können.

Die zulässige Geschossfläche soll mit den zulässigen fünf Vollgeschossen realisiert werden können. Entsprechend ist die Höhe der baulichen Anlage mit fünfzehn Metern definiert. Da sich der Geltungsbereich innerhalb des in Rede stehenden Teltower Siedlungsgebietes – ein Quartier mit überwiegend Geschosswohnungsbau zwischen drei und sechs Geschossen – befindet, wird sich das vorliegend Geplante auch einfügen. Dabei befinden sich die fünfgeschossigen Gebäude überwiegend an der Albert-Wiebach-Straße und die sechsgeschossigen Gebäude an der Mahlower Straße. Da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt, wird neben dem Höchstmaß für die Anzahl der Vollgeschosse auch das Mindestmaß mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Denn unabhängig von einer konkreten Investition beabsichtigt die Stadt Teltow, den Charakter dieses Siedlungsbereiches mit Geschossbauten zu wahren. Mit der Festsetzung der mindestens Dreigeschossigkeit und maximal Fünfgeschossigkeit soll und kann sich die zukünftig zulässige Bebauung in die vorhandene

Struktur mit sowohl dreigeschossigen als auch fünfgeschossigen Gebäuden an der Albert-Wiebach-Straße einfügen.

Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Denn gerade in Quartieren mit Geschosswohnungsbau ist der Raum für den ruhenden Verkehr eher gering, so dass häufig unnötiger Parksuchverkehr zu erhöhten Umweltbelastungen führt. Darüber hinaus ist auch die Stadt Teltow bestrebt, dass der öffentliche Raum nicht unnötig bzw. zusätzlich durch parkende Kraftfahrzeuge beeinträchtigt wird.

Auch für das vorliegend Geplante ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr zu einem wesentlichen Anteil in einer Tiefgarage zu organisieren.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

Mit der Ausschlussmöglichkeit nach den Maßgaben des § 21 a Abs. 1 BauNVO soll ein Anreiz geschaffen werden, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage / in einem Garagengeschoss unterzubringen.

8.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Fünfgeschossigkeit die Gebäudehöhe mit 58 m DHHN, gemessen ab der Geländehöhe von 43 DHHN definiert. Dieses Verhältnis entspricht einer Höhe von 15 m für die bauliche Anlage.

Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität sowie Baufreiheit und gleichzeitig eine dem Ortscharakter entsprechende Geschosshöhenentwicklung gewährleistet.

Zur erweiterten Flexibilität trägt auch der Verzicht zur Anrechnung von ausschließlich für technische Anlagen genutzten Gebäudeteilen auf die Höhenentwicklung bei.

Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Es handelt sich dabei in der Regel um Teile der baulichen Anlage, die zum Einen nicht bzw. nicht prägend wahrnehmbar sind und zum Anderen um Bestandteile der zukünftigen Architektur, die derzeit noch nicht eindeutig definiert sind. So wird bspw. ein Aufzug in das Gebäude integriert werden müssen, ohne bereits heute dessen technischen Details zu kennen. Um unnötige Härten für die Investition zu vermeiden, ist daher das festgesetzte Maß an Flexibilität erforderlich.

8.4 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches keine baulichen Fluchten ablesbar. Mit der Festsetzung von Baugrenzen ist deren geringfügige Überschreitung durch Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Weitergehende Regelungen zu der Bauweise lassen sich aus den Umgebungsstrukturen nicht ableiten, da sowohl solitäre Baukörper als auch solche, die nach der Legaldefinition der offenen Bauweise bis zu 50 m Länge, als geschlossene Bebauung gelten.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück zulässig.

8.5 Erschließung

Die Erschließung für den Verkehr und die technische Infrastruktur wird über die vorhandene Albert-Wiebach-Straße, in der sämtliche Medien für Strom, Wärme, Trinkwasser, Abwasser sowie Telekommunikation vorhanden sind, organisiert.

Nach der Stellungnahme des Verkehrsgutachters (vgl. Stellungnahme für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 28 „Südspange“ in Teltow) zeichnet sich die Albert-Wiebach-Straße zwar durch eine geringe Fahrbahnbreite und eine Vielzahl an Längsparkständen auf der Fahrbahn aus, jedoch sind vor dem Hintergrund des derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens keine Einschränkungen hinsichtlich ihrer Verkehrsfunktion zu erwarten. Denn bereits im Bestand wird das Verkehrsaufkommen mit etwa 2.000 Kfz pro Tag entsprechend der Anliegererschließungsfunktion als gering angegeben. Mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr von etwa 225 pro Tag und mithin einer Zunahme von etwa 10 v.H. wird sich das Verkehrsaufkommen nicht relevant erhöhen.

Für den ruhenden Verkehr des vorliegend Geplanten sollen etwa 50 Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sowie ca. 15 oberirdische Stellplätze errichtet werden. Dabei werden die Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow eingehalten. Mit der Organisation des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück wird der Parksuchverkehr in der Albert-Wiebach-Straße nicht verstärkt.

8.6 Hinweise

Da die Fläche bereits baulich genutzt ist, ist davon auszugehen, dass weder Bodendenkmale noch Kampfmittel zu erwarten sind.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	4.870	100,0
davon überbaubare Fläche	3.212	65,9
Geltungsbereich	4.870	100

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz privater Dritter befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen und Wege sind vorhanden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow weder für die Planungsmaßnahmen noch die Umsetzung des vorliegend Geplanten Kosten.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als "Gestaltungsraum Siedlung" gegeben.

Denn grundsätzlich ist innerhalb des derart gekennzeichneten Siedlungsraumes die Entwicklung von Wohnnutzung zulässig. Und in der Stadt Teltow mit ihrem mittelzentralen Status ist dahingehend keine Begrenzung definiert. Darüber hinaus werden weitere landesplanerische Ziele und Grundsätze, wie die vorrangig zu berücksichtigende Innenentwicklung, befolgt.

Gleichzeitig wird kein unbelasteter Freiraum an anderer Stelle in Anspruch genommen, so dass dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen wird.

Auch der Regionalplan Havelland-Fläming übernimmt die landesplanerischen Ziele des "Gestaltungsraum Siedlung".

12.2 Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB, nach denen der Flächennutzungsplan berichtigt wird.

12.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Albert-Wiebach-Straße und ist auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur gesichert. Dies hat auch die Trägerbeteiligung ergeben.

12.4 Umweltauswirkungen

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Mit den gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen (Lärm, Artenschutz) und den Regelungen im Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Ausgleich von schädlichen Beeinträchtigungen ermittelt worden. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht durchzuführen.

Mit Umsetzung der auf der Ebene des Abbruchartrages zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

12.4.1 Artenschutz

Der Artenschutz ist vollumfänglich berücksichtigt worden. Die im Zuge des Abrisses der ehemaligen Kaufhalle möglichen Tötungs- und Beeinträchtigungsverbote sind durch geeignete und mit der zuständigen Fachbehörde – der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark - Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.

12.5 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die baulich z.T. bereits genutzten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.