



# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Bebauungsplan Nr. 2 a 'Techno Terrain Teltow – Gewerbegebiet Neißestraße/Rheinstraße'

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 'Büro- und Gewerbepark -  
TechnoTerrainTeltow'

Stadt Teltow

- Satzung -

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1

14 513 Teltow

fon 03328/472298

fax 03328/472059

email [wieferig.partner@t-online.de](mailto:wieferig.partner@t-online.de)

Ostenhellweg 41

44135 Dortmund

0231/1206688

[b.suntrop@manager.de](mailto:b.suntrop@manager.de)

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop

Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
<b>1 Anlaß und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planung	7
<b>5 Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
5.1 Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes	9
5.2 Stadträumliche Einbindung	9
5.3 Verkehr	10
5.4 Freiraum	11
<b>6 Inhalt der 1. Änderung</b>	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Verkehr	14
<b>7 Umweltbelange</b>	<b>15</b>
7.1 Immissionsschutz	15
7.2 Altlasten	16
7.3 Eingriff in Natur und Landschaft	16
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>9 Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>10 Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>11 Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>

## **1 Anlaß und Aufgabenstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 'Techno Terrain Teltow' ist 1994 als Satzung beschlossen und genehmigt worden. Mit dem B-Plan sind seinerzeit die Ziele der Neuordnung einer ehemaligen Industriefläche aufgestellt worden. Das beabsichtigte Flächenangebot sollte Raum für innovative Gewerbebetriebe und Dienstleister bieten. Aufgrund bestehender Raumstrukturen und insbesondere arbeitsmarktpolitisch geänderter Rahmenbedingungen konnten die Entwicklungsziele nur zum Teil erreicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten seit Inkrafttreten insgesamt 3 Baufelder entsprechend der ursprünglichen Planungsziele neu geordnet und bebaut werden. Auch hier weist die zögerliche Vermarktung auf den bundesweiten Nachfrageüberhang an Büroflächen hin.

Dagegen sind in den Randgebieten zum Bebauungsplan Nr. 2 in den letzten Jahren zahlreiche Gewerbebetriebe auf flexibler zu nutzenden Flächen entstanden. Nördlich der Oderstraße konnte sich bspw. ein neuer Versorgungsschwerpunkt mit großflächigem Einzelhandel etablieren. Östlich der Warthestraße ist ein Gewerbegebiet mit einem Mix an Büroflächen und Autohäusern entstanden.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Die zahlreichen Anfragen von ansiedlungsbereiten Gewerbetreibenden in den letzten Jahren hat gezeigt, dass das aktuelle Flächenangebot nicht mit den Bedürfnissen der Nachfrager übereinstimmt. Da die Nachfrage nach Büroflächen ein regionaler Trend ist, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 das Angebot an die Nutzerbedürfnisse einer vielfältigen Zielgruppe im gewerblichen Bereich erweitert werden, ohne die Grundzüge der Entwicklung zu verändern.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mit flexibler zu nutzenden Grundstücken,
- Anpassung der Planungsziele an die nachgefragten Bebauungsstrukturen im Rahmen eines hochwertigen Gewerbebestandes,
- Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters mit seinen transparenten und durchlässigen Strukturen,

- Erhalt des Gebietscharakters,
- Berücksichtigung der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- Ökonomische Nutzung der vorhandenen technischen und Verkehrsinfrastruktur.

### **3 Lage im Raum**

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Teltow, der überwiegend durch gewerbliche Strukturen und den Versorgungsschwerpunkt entlang der Oderstraße und Potsdamer Straße geprägt ist.

Der Gewerbeschwerpunkt hat sich bis auf einige Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches positiv entwickelt und für zahlreiche Arbeitsplätze gesorgt. Die Lagegunst wird wesentlich durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem individuellen motorisierten Verkehr sowie durch die Einbindung in den urbanen Raum bestimmt.

Der vorgesehene Änderungsbereich umfaßt die gesamte Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 'Techno Terrain Teltow' in einer Größenordnung von ca. 19 ha.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße,
- Im Westen der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Warthestraße,
- Im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße,
- Im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Katzbachstraße.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 bergeordnete Planungen**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

#### **Landesplanung**

Entsprechend des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV) ist Teltow - im Zusammenhang mit Stahnsdorf - als potentieller Siedlungsbereich mit Handlungsschwerpunkt/Ort mit besonderem Handlungsbedarf unter Wahrung der übergeordneten Grünverbindungen im engeren Verflechtungsraum ausgewiesen.

Der engere Verflechtungsraum hat überwiegend Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin sowie Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg zu erfüllen. Dementsprechend sollen die Orte mit besonderem Handlungsbedarf zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur Beseitigung raumbedeutsamer Problemlagen, wie bspw. Umstrukturierungsprozesse und disperse Siedlungsentwicklung beitragen. Für diese Orte sind problemorientierte Konzepte zur Lenkung der raumordnerischen und stdttebaulichen Aufgaben von landesweiter Bedeutung zu entwickeln. Die Stadtentwicklung sollte sich bevorzugt an den Bahnstandsstandorten orientieren. In dieser Hinsicht bietet die Stadt Teltow mit dem vorhandenen Regionalbahnhof sowie dem geplanten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet Arbeitsstätten aus. Diese Siedlungsschwerpunkte dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen für die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Entsprechend dem Leitsatz der Innenentwicklung soll hier die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Mit der räumlichen Konzentration von Arbeitsstätten an integrierten Standorten werden unter anderen ver-

kehrserzeugende Gewerbe- und Handelszentren auf der grünen Wiese vermieden. Zur Verhinderung von Monostrukturen beinhalten Gebiete mit einer deutlichen Konzentration an Arbeitsstätten darüber hinaus verträgliche Nutzungsmischungen. Diese Grundsätze werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Nutzungsverteilung der Flächen ist bereits zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt. Entsprechend ist das Plangebiet auf der Ebene des Landesentwicklungsplanes und Regionalentwicklung bereits als Siedlungsbereich Arbeitsstätten dargestellt. Da mit der Änderung die Grundzüge der Planung bestehen bleiben, wird auch der Gebietscharakter erhalten.

### **Regionalplanung**

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wird unter anderen die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen. Innenentwicklung ist hierbei nicht im engen Rahmen der Baulückenschließung definiert, sondern bezieht auch auf sog. Außenbereiche im Innenbereich bzw. Außenbereichsflächen, die sich als Schließung vorhandener Siedlungen oder Siedlungsansätze eignen. Hinsichtlich der bereits entstandenen Arbeitsplatzschwerpunkte in der Stadt Teltow müssen demnach die Folgefunktionen erfüllt werden, um dem Leitsatz der 'Stadt der kurzen Wege' gerecht werden zu können.

Da die Stadt Teltow an der mittelfristig zu realisierenden Entwicklungsachse 'Potsdam - Teltow - Berlin' liegt, gehört sie zu den Orten, in denen die Entlastungs- und Entwicklungsfunktion von Gewerbe- und Wohngebieten als Schwerpunkt befürwortet wird. Die raumordnerisch festgelegten Entwicklungsachsen beinhalten sowohl Strecken des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die geplante S-Bahn-Trasse von Berlin-Licherfelde nach Teltow mit einem Haltepunkt an der Mahlower Straße/Liselotte- Hermann-Straße, der Regionalbahnhof im Osten des Gemeindegebietes als auch überregional bedeutsame Straßenverbindungen, wie die Landesstraßen L40 und L76.

Hinsichtlich des Ausstattungsgrades mit öffentlichen und privaten Einrichtungen wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in zentraler Lage vor der Entwicklung neuer Standorte, die sich bevorzugt in räumlicher Konzen-

tration zu anderen Versorgungseinrichtungen sowie in zentraler Lage befinden sollten, empfohlen (vgl. Regionalplan Havelland-Fläming, Stand: Juni 1997).

In diesem Zusammenhang entsprechen der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes den übergeordneten Planungszielen.

### **Kreisentwicklungsplanung**

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (vgl. Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark Stand: Januar 1997) stuft die Stadt im Zusammenhang mit Stahnsdorf und Kleinmachnow in eine Zentralitätsstufe ein, die einem Mittelzentrum äquivalent ist. Ein Mittelzentrum umfaßt neben den Einrichtungen des täglichen bis gehobenen Bedarfes auch Schwerpunkte an Arbeitsstätten. Die genauere Festlegung der Stadt Teltow als zentraler Ort ist die des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

### **Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Schutzgebietes oder einer Schutzzone. Der nächstgelegene geschützte Freiraum der Teltow-Kanal-Aue innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Parforceheide' wird auf Grund der Entfernung sowie den zwischen Kanal und Änderungsbereich vorhandenen baulichen Strukturen nicht von der Planung beeinträchtigt.

## **4.2 Örtliche Planung**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als gewerblich zu nutzende Fläche (G) dar. Innerhalb dieses Bereiches sind in den letzten Jahren überwiegend Bürogebäude entstanden. Das produzierende Gewerbe dagegen hat sich in bestehenden Gebäuden angesiedelt.

Da es sich bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes um die Anpassung der Planungsziele an die aktuellen Nachfragebedürfnisse im gewerblichen Bereich handelt, wird der Gebietscharakter nicht geändert.

In den angrenzenden Bereichen sind im Westen, Norden und Osten gewerbliche Strukturen sowie Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel entlang des Teltowkanals dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren, der Wirksamkeitsbeschluß liegt vor. Demnach wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Mit diesem Instrument ist es möglich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan vorliegt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist bzw. dieser nicht entgegensteht. Im Entwurf zum FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' als Mischfläche dargestellt.

### **Rahmenplanung**

Als gemeindlicher Selbstbindungsplan und informelles Planungsinstrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung der Stadt Teltow ist der Rahmenplan die Grundlage für den Flächennutzungsplan gewesen. Bereits auf dieser Ebene ist die Fläche des Änderungsbereiches als wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe dargestellt sowie mit den übergeordneten Planungsinstanzen abgestimmt worden.

### **Bebauungspläne**

Im nördlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 an, der mit der Ausweisung Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Handel nicht nur die gewerbliche Entwicklung fortschreibt, sondern auch mit dem angestrebten Nutzungsmix zu einer vielfältigen Siedlungsstruktur beiträgt. In der Gesamtbetrachtung entsteht ein urbaner Raum, der die Nutzungen Arbeiten – Wohnen – Freizeit verbindet und somit dem Motto der Stadt der kurzen Wege entspricht.

Im Westen liegt das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Teltow. Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich strukturell und funktional unterschiedliche gewerbliche Betriebe angesiedelt. Entlang der Warthestraße befinden sich sowohl Autohäuser als auch Dienstleistungsunternehmen. Im weiteren Verlauf sind mit dem Oberstufenzentrum auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

## **5 Planungsgrundlagen**

### **5.1 Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 2 'Techno Terrain Teltow' setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise fest. Das Plangebiet ist durch die festgesetzten Baufelder in eine klare stadträumliche Struktur gegliedert. Zur gebietsinternen Erschließungsanlage, der heutigen Rheinstraße, sind Baulinien ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und -linien kann eine Bebauung mit maximal 5 Geschossen und einer Traufhöhe von 18m entstehen. Zur Markierung der Kreisverkehrssituation Oderstraße/Neißestraße wird abweichend eine Bauhöhe von neun bzw. zwölf Geschossen beabsichtigt.

Mit der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 2,4 sollte dem Gebietscharakter in dieser exponierten Lage unter Einbeziehung vorhandener Gebäudestrukturen Rechnung getragen werden.

Zur Erschließung des Gebietes ist die Rheinstraße entsprechend großzügig dimensioniert worden. Die grundstücksinterne Erschließungsfunktion wird von privaten Straßen übernommen, die für Fußgänger und Radfahrer über die Festsetzung eines Gehrechtes nutzbar sind.

### **5.2 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich an einer für die Stadt Teltow wesentlichen Entwicklungsachse mit gewerblicher und Handelsnutzung. Von der Potsdamer Straße ausgehend, an der sich über eine Länge von mehr als zwei Kilometern vielfältige und kleinteilige Einzelhandelsunternehmen angesiedelt haben, erstreckt sich Einzelhandel der Automobilbranche an der Warthestraße bis zum Plangebiet. In dem Teilbereich 'Techno-Terrain-Teltow' (ehem. GRW Gelände) auf der westlichen Seite der Warthestraße, konzentrieren sich vielfältige gewerbliche Unternehmen, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ehemalige Speicherstadt' mit seiner funktionalen Mischnutzung und den östlich daran angrenzenden Gewerbebetrieben des großflächigen Einzelhandels begrenzt. Neben einem Supermarkt haben sich hier Spezialanbieter wie Baumärkte etc. angesiedelt, die die Nachfrage aus der Region bis Berlin bedienen.

Der Planbereich zwischen Potsdamer Straße und Oderstraße ist teilweise geprägt durch bauliche Anlagen in klassischer Blockrandbebauung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen. Zur Belebung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität tragen neben den gastronomischen Einrichtungen auch die Freizeit- und Fitness-Angebote bei.

Der östliche Teilabschnitt der Oderstraße in Richtung Altstadt ist bisher überwiegend durch Brachflächen und Zwischennutzungen geprägt. Das aufgelassene Areal der MEVAG wird östlich von Gewerbe begrenzt. Neben nicht störenden Unternehmen befindet sich dort auch ein Standort eines emissionsintensiven Gewerbebetriebes der Betonverarbeitung.

Im Bereich um die Boberstraße und Nuthestraße sowie dem Striewitzweg ist ein Wohngebiet mit Geschoßwohnungsbau und Reihenhäusern entstanden.

### **5.3 Verkehr**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Techno Terrain Teltow' wird von der Rheinstraße erschlossen. Sie stellt über die Warthestraße und die Potsdamer Straße die Anbindung an den überörtlichen Verkehr der Autobahnen A 10 und A 115, die AVUS sowie die Bundesstraßen B 101 und B 96 dar. Der Ausbaustandard der Rheinstraße garantiert auch bei Ansiedlung weiterer Betriebe einen reibungslosen und gleichmäßigen Verkehrsfluß während der Spitzenzeiten.

Zur Erschließung der Grundstücke werden die vorhandenen und in der Ausbauplanung vorliegenden Privatstraßen festgesetzt. Damit ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte gewahrt bleibt, werden in den bislang nicht beplanten oder überbauten Bereichen keine Erschließungsstiche festgesetzt. Ein Gehrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger sollte im städtebaulichen Vertrag verankert und als Baulast gesichert werden.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) existieren derzeit über verschiedene Buslinien nach Berlin-Zehlendorf mit dem S-Bahnhof, über Stahnsdorf nach Potsdam sowie nach Berlin-Lichterfelde. Das schienegebundene Angebot an ÖPNV wird mit dem Regionalbahnhof Teltow an der Strecke Ludwigsfelde - Lichterfelde - Berlin (Lehrter Bahnhof) gewährleistet. Die Verlängerung der S-Bahn-Linie ist beschlossen, das Planfeststellungsverfahren läuft.

#### **5.4 Freiraum**

Der Freiraum des Gewerbegebietes wird durch bandartige Grünflächen mit Alleen im öffentlichen Straßenraum sowie durch die private die Grundstücksgestaltung zum öffentlichen Raum und die Hofsituationen geprägt. Diese Strukturen bleiben unverändert erhalten.

### **6 Inhalt der 1. Änderung**

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 werden die Grundzüge der Planung nicht geändert. Der Gebietscharakter Gewerbegebiet mit Art und Maß der Nutzung bleibt erhalten. Die Änderungen beziehen sich auf die flexibler zu nutzenden Grundstücke.

Die Hochwertigkeit des Gewerbegebietes wird durch Beibehaltung der entstandenen Straßenraumqualitäten sowie den Ausschluß von einem hohen Maß an Stellplätzen und Flächen zur Lagerung von Material bzw. für Ausstellungszwecke zum baulich geprägten öffentlichen Raum wie der Potsdamer Straße und Rheinstraße gewährleistet.

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des vorgefundenen Gebietscharakters wird der Änderungsbereich weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort für Gewerbebetriebe kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden. Speditionen sind innerhalb des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Der Ausschluß ist durch die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges begründet. Speditionen sind gewerbliche Nutzungen, die auf die unmittelbare Erreichbarkeit an Autobahnanschlüsse angewiesen sind. Diese Nutzung würde innerhalb der zentralen Stadtbereiche unnötigen LKW Verkehr erzeugen und die übergeordneten Erschließungsanlagen erheblich belasten.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend unverändert aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen.

Die im Gewerbegebiet laut Baunutzungsverordnung maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bleibt erhalten. Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Höhenentwicklung. Die Staffelung der festgesetzten Höhe ergibt sich aus den Umgebungsstrukturen. So sind innerhalb der 16m tiefen

Baugrundstücke zur Fortsetzung der baulich-räumlichen Kante der Potsdamer Straße eine Trauf- oder Gebäudehöhe von mindestens 10m und maximal 18m vorgesehen. Mit der festgesetzten Maximalhöhe von 18m wird der vorgefundenen maximalen – jedoch nicht einheitlichen – Höhenentwicklung entlang der Rheinstraße und Oderstraße Rechnung getragen. Der Kreisverkehr soll weiterhin als Platz und Eingangstor gestaltet werden, so dass hier markante Landmarken mit einer Trauf- bzw. Gebäudehöhe zwischen 18m und 28m zulässig sind.

Für die Grundstücke im Bereich Rheinstraße/Potsdamer Straße / Katzbachstraße gilt aufgrund des Bestandes eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 28m.

In den Grundstücksbereichen, von denen keine Stadtbildwirkung zum öffentlichen Straßenraum ausgehen, wird keine Höhenentwicklung festgesetzt. Hier kann den baulichen Ansprüchen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen werden, die von dem Dienstleistungssektor abweichende Gebäudetypen benötigen.

Auch zur Oderstraße ist keine Höhenentwicklung vorgesehen, da aus den städtebaulichen Vorgaben kein einheitliches Stadtbild abzuleiten ist.

Insgesamt kann mit den Festsetzungen ein klassisches Gewerbegebiet für unterschiedliche Nutzungsansprüche entstehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bleibt als Möglichkeit erhalten. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes eine höhere Vielfalt an Gewerbebetrieben angesiedelt werden soll, wird die Errichtung von Tiefgaragen nicht zwangsweise festgesetzt. Ein Anreiz zur Errichtung von Tiefgaragen stellt die Erhöhung der Geschoßflächenzahl dar. Damit kann eine wirtschaftlich tragfähige gewerbliche Grundfläche mit der für den öffentlichen Raum optimalen Form der Stellplatzmöglichkeiten realisiert werden.

Die festgesetzte Firsthöhe regelt die Höhenentwicklung für Gebäude mit Dachaufbauten. Die Gebäudehöhe dagegen bezieht auf Flachdachgebäude. Als Bezugspunkt wird die fertig ausgebaute Erschließungsanlage gewählt. Erschließungsanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches die öffentlichen und privaten Straßen. Beim Nachweis der Höhe eines Gebäudes sollten sowohl die im Planteil eingeschriebenen Höhen als die örtlichen Vermessungsgrundlagen im Zusammenhang mit der Ausbauplanung gelten.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der Platzsituation am Kreisverkehr durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Zudem sind innerhalb eines Gewerbegebietes die Nutzungsbedingungen von Grundstücken auf die Bedürfnisse der potentiellen Interessenten abzustellen, um unnötige finanzielle Härten zu vermeiden.

Damit im Bereich des Kreisels tatsächlich ein Platz ausgebildet werden kann, ist es erforderlich, dass die baulichen Anlagen eine bestimmte Flucht einhalten. Die Flucht ist entsprechend mit Baulinien vorgegeben. Unwesentliche Über- oder Unterschreitungen sind entsprechend der Gesetzgebung möglich.

Die geschlossene Bauweise wird nicht festgesetzt, weil sie zwar im Zusammenhang mit Dienstleistungsunternehmen eine hohe stadträumliche Qualität bietet, jedoch den Baubedürfnissen zahlreicher gewerblicher Betriebsformen nicht entspricht.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zielen darauf, den begonnenen Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes zu erhalten. Entsprechend sind Mülltonnenstände durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen. Damit wird verhindert, dass der öffentliche Raum beeinträchtigt wird.

Die Form des Daches ist mit der Änderung entsprechend der vorgefundenen Vielfalt bei der bestehenden Dachlandschaft freier zu gestalten, als im Ursprungsplan vorgesehen.

Weiterhin sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, Waschbeton usw. ausgeschlossen, die nicht der Ortstypik entsprechen. Für einzelne, gliedernde Fassadenelemente ist eine größere Auswahl an Materialien möglich. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sind aus Gründen der optischen Beeinträchtigung jedoch ausgeschlossen.

Die ursprünglichen Festsetzungen zum Umgang mit Werbeanlagen sind übernommen und der Möglichkeit der geringeren Geschossigkeit angepasst worden. Die bisherige Entwicklung des Gewerbegebietes hat gezeigt, dass eine insgesamt zurückhaltende Firmenwerbung wesentlich zum hochwertigen Charakter des Gebietes beigetragen hat. Trotz der flexibleren Nutzung und damit größeren Vielfalt an gewerblichen Betrieben, soll dieses Stadtbild auch weiterhin erhalten bleiben.

## 6.5 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets wird von der Rheinstraße ausgehend organisiert. Sie ist seinerzeit vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung in ihrem Ausbaustandard ausreichend dimensioniert worden.

Die grundstücksinterne Erschließung ist von der Rheinstraße und Oderstraße möglich. Zufahrten von der Potsdamer Straße, Warthestraße und Katzbachstraße sind nicht vorgesehen, da insbesondere der Linksabbiegeverkehr den ungehinderten Verkehrsfluß beeinträchtigen würde.

Querungsmöglichkeiten des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sind derzeit über die vorhandenen privaten Erschließungsstiche möglich. Der Bestand ist incl. des Gehrechts für die Öffentlichkeit festgeschrieben worden. Bei den Grundstücken, für die keine Privatstraßen festgesetzt worden sind, sollte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und der Eintragung einer Grundbuchdienstbarkeit die öffentliche Nutzung geplanter Erschließungsstiche für Fußgänger und Radfahrer garantiert werden.

Der ruhende Verkehr kann ober- und unterirdisch innerhalb der Baugrenzen und –linien untergebracht werden. Oberirdische Stellplatzanlagen sind in den Grundstücksbereichen zum öffentlichen Straßenraum nur in begrenzter Anzahl möglich. Begründet ist die Einschränkung mit der Ausbildung einer baulichen Kante, die nicht wesentlich unterbrochen sein sollte. Mit der baulich-räumlichen Kante wird der urbane Charakter an der Potsdamer Straße und Rheinstraße ergänzt. Die Ausnahmeregelung, mehr Stellplatz- und Präsentationsflächen zuzulassen, gilt für gewerbliche Betriebe des Einzelhandels, da diese Unternehmen nicht nur auf die öffentliche Präsentation ihrer Waren, sondern auch auf den deutlichen Hinweis ausreichender Parkmöglichkeiten angewiesen sind.

Die Festsetzung, dass die Rampen von Tiefgaragen nicht zum öffentlichen Straßenraum zulässig sind, bleibt erhalten. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird sich das Verkehrsaufkommen an der Rheinstraße erhöhen. Der Verkehrsfluß sollte nicht durch ein- und ausfahrende PKW behindert werden. Die Regelung, die Zu- und Abfahrten zu den Privatstraßen auszurichten, hat sich bisher als verkehrstechnisch sinnvoll erwiesen. Auch künftig sollten die Rampen von Tiefgaragen mit Zufahrten auf den Baugrundstücken organisiert werden.

## **7 Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind umfassend im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelöst worden. Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemaliges Industriegebiet handelte, ist insbesondere das Thema Altlasten eingehend behandelt worden. Zahlreiche kontaminierte Flächen sind seither saniert worden. Immissionsschutzrechtliche Belange sind vor dem Hintergrund der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und dem hohen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

### **7.1 Immissionsschutz**

Das Thema Immissionsschutz ist aufgrund des vorgefundenen und beabsichtigten Gebietscharakters sowie der Umgebungsstrukturen von untergeordneter Bedeutung. Bereits auf der Ebene des Ursprungsplanes ist klar gestellt worden, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft werden muß, ob sich geplante gewerbliche Anlagen einfügen. Unmittelbar an das Gewerbegebiet grenzen im Westen, Norden und Osten weitere gewerbliche Strukturen an, im Süden entlang der Potsdamer Straße besteht ein Mischgebiet mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen sowie in den oberen Geschossen Wohnnutzung. Auf die Zonierung von Schutzabständen entsprechend der Abstandsleitlinie kann verzichtet werden (vgl. Afl, Schreiben vom 10.5.2001).

Die innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Büro-, Praxis-, Arbeits- und Aufenthaltsräume sowie die zulässigen Wohnungen für den in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und –leiter) genießen gem. DIN 4109 einen erhöhten Schutzstatus. Nach Absprache mit dem Amt für Immissionsschutz ist aufgrund der erhöhten Verkehrslrmmwerte von der Potsdamer Straße für diese Nutzungen in einer Entfernung bis zu 30m von der Straßenmitte ein Bauschalldmma für die Außenbauteile der Fassaden von 35dB(A) erforderlich. Diese immissionsschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgen.

Die von dem Verkehrsaufkommen an der Potsdamer Straße ausgehende Luftschadstoffbelastung ist im Bereich Sandstraße/Bäckerstraße geprüft worden. Der Jahresmittelwert für Ruß liegt unwesentlich unterhalb des nach der 23. BImSchV einzuhaltenden Konzentrationswert. Diese hohe Belastung ist bei der Prüfung für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zu beachten.

## **7.2 Altlasten**

Die Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind weitgehend im Zuge der Baureifmachung der Flächen beseitigt worden. In enger Zusammenarbeit mit dem Landesumweltamt ist das seinerzeit erarbeitete Sanierungskonzept weitgehend umgesetzt worden. Eine Ausnahme stellt die im Plan teil gekennzeichnete Teilfläche dar. Wird die Fläche baulich genutzt, muß durch detaillierte Untersuchungen der Sanierungsumfang festgelegt werden.

## **7.3 Eingriff in Natur und Landschaft**

### **Eingriffsbewertung**

Die Kompensation des baulichen Eingriffs ist bereits mit dem Ursprungsplan diskutiert und festgelegt worden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Eingriffstatbestand hervorgerufen. Weder die überbaubare Fläche noch das Maß der Nutzung ändern sich gegenüber der genehmigten Planung. Ein erneuter Grünordnungsplan ist somit nicht erforderlich (vgl. Bestätigung UNB vom 24.04.2001)

Da es sich um die Reaktivierung einer ehemaligen Industriefläche handelt, ist das Thema Altlastensanierung positiv in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingeflossen. Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich überwiegend auf Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum. Diese Pflanzungen sind zu erhalten und bei einer nicht zu verhindernden Beseitigung zu ersetzen.

Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die Festlegung der Dach- und Fassadenbegrünung. Da Flachdächer weder städtebaulich noch aus ortsgestalterischen Gründen gefordert werden können, ist eine Bilanzierung der Dachbegrünung nicht mehr möglich. In ökologischer Hinsicht ist diese Form des Naturschutzausgleichs als eher gering zu bewerten, so dass er in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entfällt. Ausgeglichen wird die entfallende Dachbegrünung durch die Erhöhung der zu begrünenden nicht überbauten Grundstücksteile von 75% auf 80%.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird dahingehend modifiziert, dass geschlossene Fassaden mit einem Anteil von weniger als 50 % Fassadenöffnungen zu begrünen sind. Bei Fassaden mit einem mittleren und hohen Anteil an Fenster- oder Türöffnungen trägt Fassadenbegrünung eher zur Gestaltung als zur Ökobilanz bei.

## 8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil
Nettobauland davon überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfl.	120.517	60,7%
Verkehrsfläche	55.525	28,0%
davon: private Straße	3.670	1,8%
öffentliche Straße	51.855	26,1%
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen usw. davon: privat öffentlich	22.479	11,3%
Geltungsbereich gesamt	198.522	100,0%

## 9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale gem. Denkmal-  
 liste vorhanden. Innerhalb des Gebäudes Potsdamer Straße Nr. 10 sind die  
 vorhandenen Kacheln unter Schutz gestellt. Das Gebäude soll erhalten und  
 künftig genutzt werden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenk-  
 male entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesmuseum  
 für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen.

## 10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Pla-  
 nung nicht erforderlich. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vor-  
 handenen und geplanten Straßen gesichert.

## 11 Kosten und Finanzierung

Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Kosten für die Stadt Teltow.