

Stadt Teltow - Bebauungsplan Nr. 3
- ehemaliges Gebäude GRW des TTT - Techno-Terrain-Teltow -

Begründung des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen

1.00 Räumlicher Geltungsbereich

- 01 Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke des ehemaligen Betriebsgeländes der GRW am westlichen Stadtrand, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Kleinmachnow gelegen.
- 02 Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Potsdamerstrasse im Süden, den Teltowkanal im Norden, die Stadtgrenze im Westen und die Werthe-strasse im Osten.

2.00 Ziele und Zweck der Planung

- 01 Die im Umgriff liegenden Flächen wurden bis zum Jahr 1990 im Sinne des § 9 der BNVO als Industriegebiet genutzt. Alle Teilflächen sind mit Gebäuden entsprechend der o. g. Nutzung in unterschiedlicher Dichte bebaut.
- 02 Das Baugebiet soll, nachdem eine Weiternutzung im Sinne des § 9 BNVO nicht mehr gegeben ist, in Zukunft als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BNVO genutzt werden.
- 03 Diese Nutzung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Teltow, da langfristig hochwertige Arbeitsplätze erwartet und gesichert werden können.
- 04 Der entstehende "Gewerbepark" soll der Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen und dienstleistenden Gewerben entsprechen. Betriebe und Nutzer deren Tätigkeit auf Elektronik oder Feinmechanik orientiert ist, sollen bevorzugt angesiedelt werden. Diese angestrebte Nutzung entspricht auch den Vorstellungen der Landesplanung.

- 05 Solchen Betrieben sollen Bauflächen für eine möglichst vielfältige Nutzung bei größter Flexibilität der Bebauung zur Verfügung stehen.
- 06 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat nach vorangegangenen Gesprächen mit den wesentlichen zuständigen Behörden und nach Prüfung der Planungsvorschläge der Grundstückseigentümer am 30.10.1991 deswegen die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

3.00 Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung

- 01 Durch die vorhandene Bebauung ist ein Baurecht auf den im Umgriff liegenden Flächen gegeben.
- 02 Das Baugebiet entspricht dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" entsprechend § 34 BauGB. Dies gilt für das gesamte im Übersichtsplan dargestellte, bzw im Umgriff liegende Gelände.
- 03 Für dieses Gelände wurde die beabsichtigte Städtebauliche Umstrukturierung und Neuordnung in Form eines "städtebaulichen Rahmenplanes" in ständiger Abstimmung zwischen der Stadt Teltow und den Grundeigentümern erarbeitet.
- 04 Vorbereitende oder verbindliche Bauleitpläne existieren noch nicht.
- 05 Bauanträge könnten nach § 34 BauGB nur in Einzelfällen bearbeitet und genehmigt werden.
- 06 Die angestrebte städtebauliche Neuordnung ist nicht im Rahmen des § 34 BauGB, sondern nur über die Bauleitplanung entspr. § 1 + 2 BauGB zu erreichen und sicherzustellen.
- 07 Die erforderlichen und zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen benötigen eine qualifizierte Bauleitplanung. Ein Bebauungsplanverfahren entspr. § 2 und entspr. § 8 - 12 des BauGB ist für die angestrebte städtebauliche Neuordnung unumgänglich.
- 08 Die Anforderungen des § 17 BNVO, sind durch die Festsetzung des B-Planes eingehalten.
- 09 Durch die strikte Beschränkung der Höhenentwicklung auf max. 5 Geschosse bzw. eine Traufhöhe von 18 m und damit einer Unterschreitung der derzeitigen Höhenentwicklung, fügt sich die künftige Bebauung in die umgebende Bebauung des westlichen Stadtrandes ein. Durch die vorgesehene öffentliche Verkehrserschließung und die damit verbundene "Durchgrünung" des künftigen Gewerbegebietes erfährt das Gelände eine stadtökologische, stadtgestalterische und städtebauliche Verbesserung und Aufwertung.

- 10 Die städtebauliche Neuordnung berücksichtigt auch die übergeordneten Belange der Uferbegrünung des Teltowkanales.

4.00 Erschließung

- 01 Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Potsdamerstrasse vom Süden über die Warthestrasse von Osten und insbesondere einen zwischen Oder- und Potsdamerstrasse neu anzulegenden Straßenbogen, welcher das Baugebiet durchquert.
- 02 Die Erschließung ist gesichert durch die o.g. vorhandenen Straßen und Verkehrsflächen. Für die beabsichtigte bauliche Nutzung und die damit verbundenen Grundstücksteilungen ist die vorhandene Erschließung nicht ausreichend. Neben dem o.g. Straßenbogen von der Oder- zur Potsdamerstrasse, sind weitere nachgeordneten Erschließungs- und Verkehrsanlagen notwendig.
- 03 Diese nachgeordneten Erschließungs- und Verkehrsanlagen sind zur Verkehrsreduzierung weitgehend als Stichstraßen mit Wendehammer vorgesehen.
- 04 Diese Stichstraßen münden überwiegend in die fortgeführte Oderstrasse, welche ihrerseits über eine leistungsfähige Kreuzungsbauweise an die Potsdamerstrasse bzw. an den Zubringer zum Gewerbegebiet Stahnsdorf angebunden ist.
- 05 Alle Verkehrsanlagen zur künftigen Erschließung des Baugebietes, befinden sich auf der Gemarkung Teltow.
- 06 Alle Verkehrswege innerhalb des Baugebietes sind neu zu schaffen. Für die Erschließung erfolgt der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Teltow und der Grundstückseigentümerin als Erschließungsträger.
- 07 Bezüglich der ÖPNV-Anbindung des Baugebietes wurde wie beim B-Plan Nr. 2 die Studiengesellschaft Verkehr Berlin beauftragt., auf der Grundlage, eines vom Planungsamt des Landratsamtes vorgegebenen Kriterienkataloges Untersuchungen anzustellen, mit der Zielsetzung, eine Busverbindung zwischen S-Bahnhof Zehlendorf und Stahnsdorf zu schaffen, welche über die Baugebiete des TTT-Techno-Terrain-Teltow (B-Plan Nr.2 + 3) führt.

Vorab wurde im Mai 1993 von der Havelbus-Verkehrs GmbH eine Busverbindung zwischen dem S-Bahnhof Zehlendorf und dem TTT-Techno-Terrai-Teltow mit einer Fahrzeit von 15 Minuten aufgenommen.

- 08 Unabhängig hiervon wurden durch die Kommunen Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow Fördermittel beim MSWV beantragt und genehmigt, die der Vorbereitung einer unabhängigen Nahverkehrsanbindung Potsdam-Teltow (Straßenbahn) dienen.

5.00 Bebauung

- 01 Die Bebauung in den einzelnen Baugebieten des B-Planes erfolgt entsprechend den Festsetzungen innerhalb von Baugrenzen.
- 02 Innerhalb dieser Baugrenzen, soll bei Einhaltung der zugelassenen Obergrenzen des Maßes der Nutzung eine Bebauung entstehen, welche den vielfältigen Nutzungsforderungen angepaßt werden kann.
- 03 Die bereits angesprochene Festlegung der max. Höhenentwicklung mit TH 18 m bzw. 5 Geschossen, stellen zusammen mit den textlichen Satzungsfestlegungen die Verträglichkeit mit der Umgebung und Übereinstimmung zum B-Plan Nr. 2 (TTT-Technow-Terrain-Teltow ehemals Eltronic) sicher.

6.00 Nutzungsverträglichkeit und Flächenbilanz

- 01 Die vorgesehenen bzw. teilweisen vorhandenen Nutzungen schließen Nutzungsunverträglichkeit und Nutzungskonflikte aus.
- 02 Die im B-Plan ausgewiesenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen den Vorgaben der BauNVO. Der Flächenverbrauch ist also der Nutzung entsprechend in einem ausgewogenen Verhältnis.
- 03 Eine Nutzungsverträglichkeitsprüfung erscheint aus heutiger Sicht nicht erforderlich, kann auf Verlangen der höheren Verwaltungsbehörde jedoch eingeleitet werden.
- 04 Nachteilige Auswirkungen können auch aus verkehrstechnischer Sicht verneint werden. Die auf dem Gelände entstehende große Zahl an Stellplätzen in Tiefgaragen, vermeidet in hohem Maß zusätzlichen Bodenverbrauch und damit verbundene Oberflächenversiegelung.
- 05 Die entsprechenden Fahrzeugbewegungen durch PKW + LKW, werden zu einer erträglichen und akzeptablen zusätzlichen Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes führen.
- 06 Der Bedarf an sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann über die vorhandene Infrastruktur abgesichert werden und ist mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

07 Die Flächenbilanz ergibt folgende Zahlen:

Bruttobauland:	276.000 m ²	
Verkehrs- und Grünflächen öffentl.:	39.500 m ²	
Verkehrs- und Grünflächen privat:	-----	-----
Nettobauland:	227.500 m ²	100 %
Bebaubare Flächen innerhalb der Baugrenze	180.000 m ²	79,0%
Grünflächen außerhalb der Baugrenzen auf den Baugrundstücken:	51.500 m ²	21,0%
Geschoßfläche max:	540.000 m ²	
Voraussichtliche HNF max:	336.000 m ²	
Voraussichtl. Arbeitsplatzzahl max.:	4.000	
Voraussichtl. Stellplatzzahl max.:	3.000	

7.00 Abwägung der Belange

- 01 Die SVV- der Stadt Teltow ist nach Abwägung der Belange zur Erkenntnis gekommen, daß die Baurechtsausweisung trotz des möglichen hohen Bauvolumens mit den Zielsetzungen der Stadt und der Region übereinstimmt und sich positiv auswirken wird.
- 02 Darüberhinaus ist der SVV dringend daran gelegen, für eine möglichst hohe Zahl an Arbeitsplätzen, die langfristigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
- 03 In den vorangegangenen Gesprächen mit den am Planungsverfahren beteiligten Behörden wurde bestätigt, daß die Errichtung des TTT-Techno-Terrain-Teltow auf den ehemaligen Industriegrundstücken der Stadt Teltow mit den Zielen der Landesentwicklung übereinstimmt.
- 04 Den Bürgern wird entsprechend § 3 (1) + (2) BauGB nach Veröffentlichung in den Tageszeitungen Gelegenheit gegeben, sich an der Bauleitplanung zu beteiligen und die Entwürfe und Planungen einzusehen. Die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung werden den Bürgern erläutert. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wird ausgewertet, der SVV mitgeteilt und in die Planung einfließen.

8.00 Sonstiges

- 01 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.
- 02 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, soweit erforderlich und möglich, im Grünordnungsplan berücksichtigt.

9.00 Rechtsgrundlagen

- 01 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 in Ergänzung mit der Änderung durch E-Vertrag vom 31.08.1990.
- 02 Baunutzungsverordnung (BNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in Ergänzung mit der Änderung durch E-Vertrag vom 31.08.1990.

Teltow, 01. 03. 1994