

# **Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Teltow**

## **1. Änderung**

### **Plangebiet**

Das Plangebiet ist räumlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Teltow. Hierbei markiert es den nordwestlichen Abschluß des Bebauungsplanes Nr. 3 und des Stadtgebietes von Teltow. Dabei liegt das neue Plangebiet in der Flur 22 und umfaßt dabei die Flurstücke 2/3 2/6, 2/8, und das Teilflurstück 85/3. Diese erstrecken sich dabei in die Gemarkung Kleinmachnow hinein.

Die Flurstücke 2/8 und 2/3 wurden als ergänzende Flurstücke hinzugenommen, um die Vollständigkeit der Plansatzung zu gewährleisten und um die modifizierte Planstraße in ihrer neuen Dimensionierung darzustellen. Die Planung hat aber keine direkten Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer.

Im Norden des Plangebietes grenzt der Teltowkanal an, im Süden die Teltow und Kleinmachnow verbindende Oderstraße (im B-Plan Nr. 3 Erschließungsstraße D, im Osten ein im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetztes Gewerbegebiet und im Westen die Gemarkung Kleinmachnow.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt für das von der Änderung betroffene Gebiet gewerbliche Nutzung (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird durch die im Planteil dargestellte Erschließungsstraße 3 erschlossen. Diese wird nach endgültiger Fertigstellung durch den Investor an die Stadt Teltow übergeben werden.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist im Moment nicht bebaut, allerdings sind die Bauflächen bereits freigemacht worden. Teilungen wurden bereits durchgeführt und 2 Bauanträge, z. B. Zollfahndungsamt im Norden, für eine gewerbliche bzw. verwaltungsbezogene Nutzung sind in der Genehmigung

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist aus nachfolgenden Gründen notwendig:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergaben sich im Vollzug Schwierigkeiten, die kurz- und langfristig zu städtebaulichen Spannungen führen können.

Zum einen betrifft die Änderung des Bebauungsplanes die im Planteil dargestellte Sackstraße. Hier muß die Planung die Planung an geänderte Rahmenbedingungen angepaßt werden. Im konkreten Fall sollen die Grundstücke an den Straßenfronten schmaler geschnitten werden als ursprünglich vorgesehen. In diesem Fall muß die

Sackstraße 3 im Verhältnis geringfügig verlängert werden, um nördlich angrenzende Grundstücke gesichert im Sinne des Baugesetzbuches zu erschließen. Ebenfalls soll die Sackstraße bündig an dem Grundstück mit der Regenwasserreinigungsanlage anschließen.

Zum anderen betrifft die Änderung des Bebauungsplanes die Regenwasserreinigungsanlage selbst. Diese wurde zwar als Ergebnis der Abwägung im Planverfahren für den ursprünglichen Bebauungsplan im Vorfeld über das Rechtsinstrument der Befreiung gem. § 31 BauGB bereits hergestellt und in Betrieb genommen. Alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen (z. B. wasserrechtliche Genehmigungen) liegen vor. Da aber die Anlage im Vergleich zu einer Nebenanlage gem. § 14 BauGB erhebliche Ausmaße aufweist und dadurch städtebaulich relevant ist, bedingt dies eine eigenständige nachträgliche Ergänzung im Planteil.

Die o. g. städtebaulich relevanten Tatbestände lösen die Planungspflicht der Stadt Teltow aus. Da im vorliegenden Fall die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB vollzogen werden.

Dabei bleiben die Kernpunkte der ursprünglichen Planung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit, die gesamtheitliche Erschließung etc. weitgehend unberührt. Die betroffenen Eigentümer sind über die anstehende Planänderung bereits informiert. Diese werden im anstehenden Planverfahren noch formell beteiligt.

### **Art und Maß der Nutzung**

Wie oben angedeutet, ändert sich die Art der Nutzung nicht wesentlich, so daß auf eine formelle Änderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB verzichtet werden kann. Lediglich die Regenwasserreinigungsanlage stellt gegenüber der Ausweisung zur ursprünglichen Plansatzung eine Änderung der Nutzung dar. Aufgrund der im Verhältnis geringen Dimensionierung sind hiervon keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, zumal schon vorgenommene Grundstücksteilungen darauf Rücksicht genommen haben. Somit ist nicht mit einer spannungsauslösenden Beeinträchtigung der privaten Belange auszugehen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Änderung (größere Dimensionierung des Straßenkörpers, Neuausweisung der Regenwasserreinigungsanlage) müssen auch die Baugrenzen im betroffenen Bereich modifiziert werden. Dieser Eingriff wurde aber so gering wie möglich gehalten und orientiert sich an der ursprünglichen Planung.

## **Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Änderung nicht betroffen. Bei dem Planverfahren zum B-Plan Nr. 3 sind bereits keine denkmalwerten Strukturen bekannt geworden. Während der Bereinigung der Bauflächen ergaben sich ebenfalls keine neuen Erkenntnisse.

## **Verkehr**

Durch die Änderung werden die Belange des Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs nicht berührt. Die Änderung fügt sich in das ursprüngliche Konzept ein.

## **Infrastruktur**

Die Änderung löst in bezug auf die vorhandene technische Infrastruktur kein erneutes inneres Organisationsbedürfnis aus. Städtebaulich relevant ist allerdings die Anlage der Regenwasserreinigungsanlage, die sich von der Sackstraße 3 in einer maximalen Breite von ca. 25 Metern (inkl. Begrünung, Bewirtschaftungswege, Leitungstrassen) bis zum Teltowkanal hin erstreckt.

Die Errichtung der Anlage wurde zum einen zur Entlastung der örtlichen Regenwasserkanalisation (Dimensionierung und Kosten für die bestehende Infrastruktur erhöhen sich dadurch nicht) vorgenommen und zum anderen zur Reduzierung der oberflächlichen Ableitung sowie zur Stabilisierung der Grundwasserverhältnisse. Das geklärte Regenwasser wird direkt in den Teltowkanal abgeführt. Dabei weist die Anlage eine über das Plangebiet hinaus relevante Bedeutung auf.

## **Grünordnung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden grünordnerische Belange im Sinne § 8 BNatSchG nicht wesentlich berührt.

Durch die verhältnismäßig geringe Mehrdimensionierung der Sackstraße und durch die Anlage der Regenwasserreinigungsanlage werden keine unbelasteten bzw. grünordnerisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen. Die Versiegelung findet auf Flächen statt, die bereits im ursprünglichen Planteil als Bauflächen mit einer GRZ von 0.8 festgesetzt wurden (für diese Versiegelung wurden im Sinne § 8 BNatSchG bereits Maßnahmen festgelegt).

Im Bereich der Sackstraße ist also von einer geringfügigen Zusatzversiegelung auszugehen, während im Bereich der Fläche für die Regenwasserreinigungsanlage ein geringfügig niedrigerer Versiegelungsgrad verortbar ist. Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich der Änderung werden im Planverfahren abgestimmt und gegebenenfalls vertraglich, soweit erforderlich, gesichert.

Nachhaltige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ebenfalls sind keine nachhaltigen Auswirkungen in bezug auf das Grundwasser zu erwarten.

Klimatische Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

### **Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen müssen für die Umsetzung der Planung nicht vorgenommen werden.