



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände"
der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 16. Mai 2009

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Friedrich-Ebert-Straße 19
59425 Unna
02303 254220
02303 2542222

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“
der Stadt Teltow

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Lage im Raum	4
3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
3.2 Erfordernis der Planung	5
3.3 Planungsalternativen	6
4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	6
4.1 Bebauungsplanverfahren	6
4.2 Verfahrensstand	7
4.2.1 Interkommunale Abstimmung	7
4.2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	9
4.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	9
4.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	9
5 Planungsvorgaben	10
5.1 Übergeordnete Planungen	10
5.1.1 Landesplanung	10
5.1.2 Regionalplanung	11
5.1.3 Einzelhandelserlass	11
5.2 Örtliche Planung	11
5.2.1 Flächennutzungsplan	11
5.2.2 Bebauungspläne	11
6 Planungsgrundlagen	12
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	12
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	13
6.3 Verkehr	13
6.4 Freiflächenstruktur	13
6.5 Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 (Büro- und Gewerbepark Techno Terrain Teltow/GRW-Gelände)	13
7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB	13
7.1 Altlasten	14
7.2 Immissionen	15
7.3 Kultur- und Sachgüter	15
8 Eingeholte Fachgutachten	15
8.1 Einzelhandel	15
8.1.1 Ausgangslage	15
8.1.2 Auswirkungen	18
8.1.3 Verträglichkeit des Vorhabens	20
8.2 Verkehr	21
8.2.1 Bestand	21
8.2.2 Bewertung	22

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“
der Stadt Teltow

8.2.3	Empfehlungen für den Straßenausbau	22
9	Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“	23
9.1	Art der baulichen Nutzung	24
9.1.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet	24
9.1.2	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung	29
9.2.1	Grundflächenzahl	29
9.2.2	Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	29
9.2.3	Höhe baulicher Anlagen	30
9.2.4	Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	30
9.3	Bauweise	30
9.4	Erschließung	30
9.4.1	Verkehrerschließung	30
9.4.2	Stellplätze und Garagen	31
9.4.3	Technische Infrastruktur	31
9.5	Örtliche Bauvorschriften	32
9.6	Immissionsschutz	32
9.7	Hinweise	34
10	Natur und Landschaft	34
10.1	Konfliktanalyse	35
10.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	38
10.3	Ausgleichsmaßnahmen	38
10.3.1	Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen	39
10.3.2	Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen	41
10.3.3	Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze	42
10.3.4	Fazit	42
11	Technische Infrastruktur	45
12	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	46
12.1	Umweltbericht nach § 2a BauGB	46
12.2	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung	47
12.3	Einzelhandelsverträglichkeit	47
12.4	Verkehr	48
12.5	Natur und Landschaft	48
12.6	Altlasten	49
12.7	Immissionen	49
12.8	Lufthygiene und Klima	50
13	Flächenbilanz	50
14	Bodenordnung	50
15	Kosten	51

1 Anlass und Aufgabestellung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände", der seit dem Jahr 1994 wirksam ist, ist seinerzeit zur Neustrukturierung des zu DDR-Zeiten genutzten Industrieareals Geräte- und Reglerwerke (GRW) erarbeitet worden. Ziel dieses Bebauungsplanes war und ist es, den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Teltow unter zeitgemäßen Bedingungen zu sichern und langfristig auszubauen.

Das ist auch weitgehend erfolgreich durchgeführt worden. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes haben sich zahlreiche Unternehmen der Automobil-, der Telekommunikations-, der Forschungs- und Technologiebranchen etc. angesiedelt und das Oberstufenzentrum des Landkreises Potsdam-Mittelmark konnte einen Neubau im Bereich Potsdamer Straße / Bogenstraße beziehen. Dennoch ist die bauliche Entwicklung - auch bedingt durch die allgemein angespannte Konjunkturlage - in den letzten Jahren nicht vollständig umgesetzt worden. Ebenso wie in dem Teil des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow östlich der Warthestraße sind auch hier noch zahlreiche Baulücken und Gebäudeleerstand kennzeichnend. So konnte für das vom Oberstufenzentrum des Landkreises frei gezogene Gebäude der ehemaligen GRW-Gesamtschule keine wirtschaftlich tragfähige Anschlussnutzung gefunden werden. Sie wird seitdem für Lagerzwecke genutzt. Ebenso wie die zweite vorhandene Halle, die als reine Gebäudehülle ohne Innenausbau für die Zwecke eines Gartenbaubetriebes bedingt geeignet war, ist der Abbruch beider Immobilien wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung von Anfang beabsichtigt gewesen. Insgesamt wird das bislang entstandene und z.T. hochwertig umgesetzte Stadtbild durch diesen Missstand erheblich beeinträchtigt.

Um den, im weitesten Sinne, gewerblich genutzten Standort zwischen dem Teltowkanal und der Potsdamer Straße langfristig zu sichern, ist er im Zuge der kommunalen Abstimmung zu dem derzeit als Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan (LEP B-B) als städtischer Kernbereich festgelegt worden. Innerhalb dieses städtischen Kernbereiches soll die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zentrenverträglich erfolgen. Hintergrund dieser Festlegung war zum Einen die bereits vorhandene Konzentration an großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie zum Anderen die beabsichtigte Entwicklung der Teltower Altstadt zu einem Gewerbe- und Handelsstandort mit eigenem Profil. Mit dieser städtischen Arbeitsteilung sollen die verschiedenen Anforderungen an den Einzelhandel und damit auch den Standorten gezielt gesteuert werden.

Aus diesem Grund haben die Stadtverordneten am 14. Februar 2007 mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" beschlossen, eine zusätzliche Weichenstellung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel innerhalb des beabsichtigten städtischen Kernbereiches zu stellen. Denn so kann die Ansiedlung derjenigen Betriebe, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zwar gut erreichbar sein sollen, aber auch besondere Standortanforderungen erfordern, in dem dafür vorgesehenen Korridor angesiedelt werden.

Gleichzeitig kann die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel durch Synergieeffekte mit vorhandenen Gewerbe- und Handelsstrukturen zur nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow mit dem im unmittelbaren Umfeld zum vorliegenden Bebauungsplan bestehenden Autohäusern zu der so genannten "Automeile" erfolgen. Denn das wirtschaftliche Interesse an Ergänzungsflächen in dieser Branche besteht seit längerer Zeit. Allerdings ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen der Automobilbranche bislang daran gescheitert, dass ein nennenswerter Frequenzbringer in dieser Gewerbelage von Teltow fehlt. In diesem Zusammenhang sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes Synergieeffekte ermöglicht werden,

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

die durch die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsunternehmens im Umfeld der Autohäuser zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow beitragen. Erste Erfolge sind zwischenzeitlich eingetreten.

Gleichzeitig wird die Oderstraße als Verlängerung des so genannten Spangensystems und diesem Teilabschnitt als Bogenstraße bezeichnet, dem zukünftigen Anschluss an die Biomalzspange (der Teilabschnitt des Spangensystems südlich der Potsdamer Straße) angepasst. Damit kann der Verkehr, und hier insbesondere der Durchgangsverkehr, so verteilt werden, dass zukünftig eine deutliche Entlastung der Potsdamer Straße zu erwarten ist. Dabei ist der als Bogenstraße (jetzt: Saganstraße) bezeichnete Abschnitt ein wesentlicher Baustein, wenngleich eine nennenswerte Verkehrslenkung mit der Realisierung des gesamten Spangensystems stattfinden wird.

2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich in der Flur 22, Gemarkung Teltow im westlichen Bereich des Gewerbeparks "Techno Terrain Teltow" zwischen der Oderstraße im Norden, den Flächen der Firma BMW und einer gedachten Verlängerung in nördlicher Richtung im Osten, der Potsdamer Straße im Süden, sowie einer Linie entlang der Trasse der Bogenstraße im Westen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von etwa 7 ha und wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie eines Teilabschnitts der Oderstraße,
- im Osten von den Flurstücken 39/14, 39/12, 39/10, 39/9, 39/15, 39/3, 45 der Flur 22, Gemarkung Teltow,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie eines Teilabschnittes der Potsdamer Straße,
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Trasse der Bogenstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planurkunde.

3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Bauleitplanung an die strukturellen Änderungen zur Nutzung des Wirtschaftsbereiches Techno Terrain Teltow innerhalb des beabsichtigten städtischen Kernbereiches. Dazu ist es erforderlich die bislang durch leer stehende Gebäude geprägten Areale, für die spezielle Gewerbenutzung auch mit großflächigem Einzelhandel nutzbar zu machen.

Denn die Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens ist in dem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet nach dem Nutzungskatalog des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht möglich. Betriebe des großflächigen Einzelhandels sind in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig zu errichten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches soll vorliegend die bisherige ausschließlich gewerbliche Nutzung zugunsten eines Sondergebietes nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgegeben werden.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Gleichzeitig soll die Bogenstraße als Teilabschnitt der Umgehungsstrasse (so genanntes Spangensystem) der Stadt Teltow und daraufhin auch die jeweils angrenzenden Flächen angepasst werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel",
- Fortsetzung des Spangensystems als Umgehungsstrasse,
- Realisierung ökonomisch sinnvoller Erschließungsstrukturen,
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs des baulichen Eingriffs.

3.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die in Rede stehende Fläche ist in der zentralen Lage innerhalb des Gewerbeparks "Techno Terrain Teltow" geboten. Denn für die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen, insbesondere der "Automeile" sind die noch baulich zu nutzenden Flächen für gewerbliche Zwecke im erweiterten Sinne wirtschaftlich auszubauen. Mit der Erweiterung der gewerblichen Möglichkeiten soll ein Teil der bis heute nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten verwertbaren Flächen zur Vervollständigung des für die Stadt Teltow zentralen Gewerbegebietes führen. Unter den ökonomischen Gesichtspunkten sind insbesondere auch die neu zu schaffenden Arbeitsplätze vor Ort ein wesentliches Kriterium. Denn die zukünftig von der Stadt Teltow wahrzunehmende mittelzentrale Funktion erfordert gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB auch die Einleitung von Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaft. Diese Sicherung kann mit der Erweiterung der "Automeile", sowie den erwarteten Synergieeffekten zwischen der Automobilbranche und dem geplanten Einzelhandelsunternehmen ausgefüllt werden.

Darüber hinaus ist die Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW Gelände" erforderlich, um die beabsichtigten Flächennutzungen in der hier in Rede stehenden Dimension zuzulassen, und damit durch die Herstellung einer optimalen Nutzbarkeit auch die städtebauliche Ordnung sichern zu können. Dazu sind die geänderten Nutzungen in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept sind die benannten Ziele nicht zu erreichen. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem lassen die durch die beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

Insofern ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um auch weiterhin Vorhaben mit der Zielrichtung zu ermöglichen, das städtebauliche Grundgerüst auf einen funktionierenden Gewerbepark abzustellen, als auch die Weiterführung des Spangensystems der Stadt Teltow zur Steuerung der Verkehrsströme vorzunehmen. Die Alternative, stattdessen entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu erteilen, kommt hier nicht in Betracht, da gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Befreiungen "die Grundzüge der Planung nicht berührt werden" dürfen.

Angesichts der hier angestrebten Erweiterung der gewerblichen Nutzung mit großflächigem Einzelhandel und der geänderten Trassenführung der Bogenstraße ist allerdings davon auszugehen, dass durch entsprechende Befreiungen sehr wohl die Grundzüge der Planung berührt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

würden. Mit der vorliegenden Änderungsplanung kann dann durch eine verbesserte und flexiblere Nutzung ein weiterer Baustein zur Vervollständigung des Gewerbeparks "Techno Terrain Teltow" ermöglicht werden.

3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow werden die Grundzüge der Stadtentwicklung vorgegeben. Bereits auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus besteht mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" Bauplanungsrecht für Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den hier vorliegenden Geltungsbereich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" soll der ursprüngliche stadtentwicklungspolitische Leitgedanke, angepasst an die neue Weichenstellung zur Vervollständigung des Gewerbeparks, fortgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang ergeben sich Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung sowie der Flächenzuordnungen zu der Trasse der Bogenstraße.

Alternative Nutzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes sind auf Grund der Lage und der Umgebungsstrukturen stadtentwicklungspolitisch nicht gewünscht und auch nicht möglich. Denn auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes haben sich zahlreiche gewerbliche Betriebe bereits innerhalb des Gewerbeparks angesiedelt. Eine Nutzungsänderung bspw. mit einem hohen Wohnanteil wäre unter den Gesichtspunkten der gesunden Wohnverhältnisse nicht möglich. Auch handelt es sich vorliegend nicht um den für die Stadt Teltow klassischen Wohnbereich.

Vor der Entscheidung zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind weitere in Betracht kommende Alternativen hinsichtlich ihrer Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsunternehmen in der Stadt Teltow betrachtet worden. Dabei hat sich die Fläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches aufgrund ihrer Lage innerhalb des zukünftig ausgewiesenen städtischen Kernbereiches, der guten Erreichbarkeit auch mit den Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs als auch der stadtentwicklungspolitisch gewünschten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zur Stabilisierung des Gewerbeparks als vorzugswürdig erwiesen. Die weiteren, in Frage kommenden Flächen innerhalb des Stadtgebietes, wie bspw. an der Mahlower Straße oder an der Ruhlsdorfer Straße wären nach Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten eher für die Wohnumfeldnahe Versorgung geeignet.

Mit Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie unter Abstimmung mit den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow hat sich die Stadt Teltow mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Februar 2007 die Vitalisierung des Gewerbebestandes "Techno Terrain Teltow" durch Entwicklung von großflächigem Einzelhandel entschieden.

4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

4.1 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Teltow hat sich mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dazu entschieden, die städtebauliche Entwicklung des zentralen Gewerbeparks zielgerichtet weiterzuführen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Dass ein Dritter bei der Erarbeitung des Planentwurfs, der Begründung sowie bei der Vorbereitung der notwendigen Schritte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren mitwirkt, ist ausdrücklich vom Gesetzgeber zugelassen und befürwortet worden. Die Mitwirkung Dritter und damit die Beeinflussung der städtebaulichen Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung durch die Interessen privater Investoren ist rechtsgrundsätzlich anerkannt. Weil sich die gemeindliche Bauleitplanung nicht abstrakt im freien Raum bewegt, können dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.

Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat bzw. welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten. Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt.

Entscheidend ist nach der bestehenden Gesetzeslage nicht, ob ein Dritter - und sei es die Grundstückseigentümerin der Flächen - als Verwaltungshelfer an der Erarbeitung der Planung mitwirkt. Für das Ergebnis des Planungsprozesses und dessen Richtigkeit ist diesbezüglich allein von Bedeutung, ob die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und ob der Abwägungsvorgang sowie das Abwägungsergebnis nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zutreffend sind. Es ist Aufgabe des Plangebers, ein solches Resultat des Planverfahrens herbeizuführen. Das geschieht durch die Stadt Teltow im vorliegenden Fall und zwar unabhängig davon, welche Ansätze und Vorschläge die Grundstückseigentümerin unterbreitet.

4.2 Verfahrensstand

Das Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ ist im Jahr 1994 mit der Genehmigung durch die übergeordnete Planungsbehörde und dem In-Kraft-treten der Bebauungsplansatzung abgeschlossen worden. Seitdem ist ein Teil der festgesetzten Gewerbegebiete auf der Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts realisiert worden.

4.2.1 Interkommunale Abstimmung

Die Absicht, einen Verbrauchermarkt an den Grenzen zu den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow anzusiedeln, ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt worden. Mit dieser frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden ist geprüft worden, ob nachbargemeindliche Belange in mehr als geringfügiger Weise nachteilig betroffen sein können (vgl. dazu zuletzt: Urteil des BVerwG vom 17. September 2003 – 4 C 14.01). Mit Schreiben vom 8. August 2006 haben die Gemeinden das entsprechende Einzelhandelsgutachten mit den ermittelten Auswirkungen des Verbrauchermarktes erhalten. Beide Nachbargemeinden haben Anregungen zu dem Einzelhandelsgutachten geäußert, die im Ergebnis weder die Nachhaltigkeit noch die Tragfähigkeit des Geplanten beeinträchtigen.

Zwar verweist die Gemeinde Kleinmachnow in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit den Nachbargemeinden vom 04.05.2007 auf die fehlende Berücksichtigung ihres im Jahr 2001 beschlossenen Zentrenkonzeptes, mit dem deutlich mehr Verkaufsflächen innerhalb der darin festgelegten Zentren entstehen können sollen, als das mit der Verträglichkeitsanalyse zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt worden ist. Eine solche Berücksichtigung konnte auch nicht stattfinden, weil das Zentrenkonzept im Sommer 2006 im Rahmen der interkommunalen Abstimmung nicht bekannt (gemacht worden) war.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Das Zentrenkonzept ist zwischenzeitlich in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen. Der Gutachter zum Thema kommt zu den unter Kap. 8.1 näher ausgeführten Ergebnissen und stellt damit eine grundsätzliche Verträglichkeit der beabsichtigten Ansiedlung von zusätzlichem großflächigem Einzelhandel in der vorliegenden Größenordnung fest.

Damit ist dem Gebot der Abstimmung von Bauleitplänen mit den Nachbargemeinden vollumfänglich Rechnung getragen worden. Denn nach geltender Rechtsprechung sind solche Planungen von den Nachbarkommunen zu beanstanden, die ihre eigene Planungshoheit verletzen. Das ist vorliegend nicht der Fall. Denn die Gemeinde Kleinmachnow hat keine konkreten planerischen Vorstellungen genannt, wie die nach dem Zentrenkonzept noch verbleibenden Verkaufsflächen genutzt werden sollen. Auch hat sich seit dem Jahr 2001 über die heute vorhandene und in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigte Einzelhandelsstruktur kein Erweiterungsbedarf konkretisiert.

Zwar kann sich die Nachbargemeinde auch unabhängig davon, welche konkreten planerischen Absichten sie verfolgt, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zur Wehr setzen. *Bei muss es sich um Auswirkungen handeln, die einen städtebaulichen Bezug haben. Auswirkungen, welche keine städtebauliche Relevanz haben, bleiben unberücksichtigt. Dies gilt insbesondere ausschließlich wettbewerbliche Nachteile für bestimmte Einzelhändler und Branchen, deren Verhinderung ebenso wenig ein Anliegen des – wettbewerbsneutralen – Bauplanungsrechts ist wie die Verhinderung rein wirtschaftlicher negativer Auswirkungen (z.B. durch Abzug von Kaufkraft) auf die Nachbargemeinde. Solche Auswirkungen sind erst dann zu berücksichtigen, wenn sie in eine städtebauliche Dimension umschlagen. Städtebauliche Auswirkungen liegen z. B. vor, wenn durch übermäßige Kaufkraftbindung an einem Standort ein Verdrängungswettbewerb ausgelöst wird und in Folge dessen durch Geschäftsaufgabe im betroffenen Gebiet die ausreichende Nahversorgung der (nichtmotorisierten) Bevölkerung, insbesondere mit Waren des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs, nicht mehr gewährleistet ist oder die Innenstadt aufgrund drohender Verödung ihre urbane Funktion nicht mehr erfüllen kann (VG Stuttgart, Beschl. v. 26.07.2002 - 13 K 1257/02 -). Eine Verletzung des drittschützenden interkommunalen Rücksichtnahmegebots ist aber erst dann anzunehmen, wenn die vorgenannten Auswirkungen derart schwerwiegend sind, dass sie für die Nachbargemeinde unverträglich bzw. unzumutbar werden. Zur Beantwortung der Frage, ob die Auswirkungen eines Bauvorhabens mit der städtebaulichen Gestaltung einer Nachbargemeinde unverträglich sind, kann die künftige Umsatzumverteilung als wesentliches Indiz herangezogen werden. In der Rechtsprechung wird insoweit die Grenze bei Umsatzeinbußen bzw. Kaufkraftabflüssen ab 10 % gezogen. Bei Kaufkraftabflüssen bis zu 10% wird die Annahme „unmittelbarer Auswirkungen gewichtiger Art“ in der Regel verneint (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 14.02.2001 - 3 S 133/01-).*

Eine derartige Beeinträchtigung der nachbargemeindlichen Belange liegt nach gutachterlicher Prüfung nicht vor.

Demnach ist eine ausreichende verfahrensmäßig-formelle und materiell-inhaltliche Abstimmung nach den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen erfolgt. Denn eine derartige Abstimmung ist dann geboten, wenn nachbargemeindliche Belange in mehr als geringfügiger Weise nachteilig betroffen werden. Sie ist erst recht erforderlich, wenn aufgrund "unmittelbarer Auswirkungen gewichtiger Art" auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde im Sinne der Senatsrechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteile, vom 08.09.1972 – 4 C 17.71 und vom 15.12.1989 – 4 C 36.86) ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht. Auswirkungen gewichtiger Art bei den Nachbargemeinden, die gleichzeitig einen städtebaulichen Bezug aufweisen, sind durch die Gutachter zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht festgestellt worden.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Dem Abstimmungsbedarf ist mit der vorgezogenen Beteiligung der Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow sowie der im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgten nachbargemeindlichen Abstimmung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen worden.

4.2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 14. Februar 2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" beschlossen.

4.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12. April 2007 bis einschließlich zum 27. April 2007 stattgefunden. Städtebaulich relevante Anregungen sind in diesem Zusammenhang nicht erfolgt, sodass eine inhaltliche Planänderung nicht erforderlich ist.

4.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde vom 2. April 2007 bis einschließlich zum 7. Mai 2007 durchgeführt. Mit Schreiben vom 2. April 2007 erhielten die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange den Vorentwurf zu dem Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu der vorliegenden Planung und wurden um die Abgabe einer Stellungnahme auch zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gebeten.

Es sind in diesem Zusammenhang keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben.

4.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 09.08.2007 bis einschließlich zum 10.08.2007 stattgefunden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und / oder Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan ergeben.

4.2.6 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind in der Zeit vom 17.07.2007 bis zum 10.09.2007 erfolgt. Die Behörden, sonstigen Träger und Nachbargemeinden haben dazu die Unterlagen des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes erhalten. Den jeweils zuständigen Fachbehörden sind die entsprechenden Fachgutachten zugesendet worden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und / oder Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan ergeben.

4.2.7 Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist am 16.01.2008 und am 13.02.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt. Sie hat festgehalten, dass der Entwurf des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete 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.

5.1.1 Landesplanung

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

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des Landesentwicklungsplanes 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. Die vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

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 neben den Infrastruktureinrichtungen, den so genannten weichen Standortfaktoren auch die zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gehören, zu erhalten und zu stärken.

Die für die Einzelhandelssteuerung wichtigen Ziele werden darüber hinaus durch die neue Festlegung der zentralen Orte sowie innerhalb der Kommunen durch die Festlegung der städtischen Kernbereiche, in denen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsunternehmen zentrenverträglich erfolgen kann, definiert. Die Veränderung des Zentrale Orte Systems bezieht sich auf eine verstärkte Orientierung auf leistungsfähige Ober- und Mittelzentren, die als "Anker" für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche dienen sollen. In diesem Zusammenhang wird die Funktion großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Ausprägung zentraler Orte betont.

Aspekte für die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sind neben der Einwohnerzahl die Tragfähigkeit der Einrichtungen und die Erreichbarkeit. Mit der Neuausrichtung des Zentralen Orte Systems und der damit vorgenommenen Konzentration der zentralen Funktionen sind die Grund- und Kleinzentren entfallen.

Die Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels erfolgt über die Bindung der Betriebe an die zentralen Orte (so genanntes Konzentrationsgebot) sowie deren Zuordnung zu den städtischen Kernbereichen (vgl. Grundsatz 3.9). Der für die Stadt Teltow abgestimmte städtische Kernbereich erstreckt sich vom Teltowkanal bis zur Potsdamer Straße und schließt hier die Flächen des Gewerbegebietes "Biomalz" ein sowie von der westlichen Gemeindegrenze über den Gewerbepark Techno Terrain Teltow bis zur Jahnstraße.

Nach dem definierten Ziel 3.8 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) dürfen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt wer-

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

den. Neue und zu erweiternde großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

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

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 vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

5.1.3 Einzelhandelserlass

Nach dem Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg (vgl. Runderlass Nr. 23/1/2007 vom 10. April 2007 des Ministeriums für Infrastruktur und, AmtsBl). Bbg. v. 16.5.2007, S. 1031) soll dem eingetretenen Strukturwandel im stationären Einzelhandel durch Konzentration des Handels in den klassischen Versorgungszentren der Städte entgegengewirkt werden. Denn die Innenstädte und Oberzentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Zur Sicherung dieser Tradition sollen die Standortentscheidungen im Einzelhandel an der Förderung der Innenstadtentwicklung, der Stärkung historisch gewachsener Zentren sowie der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen ausgerichtet werden.

Sämtliche Vorgaben des Einzelhandelerlasses hinsichtlich der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums sowie der Untersuchungsanforderungen an die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen werden vorliegend vollumfänglich erfüllt.

5.2 Örtliche Planung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als Gewerbefläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf ist demnach nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Nach den Maßgaben des § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, weil er der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Darüber hinaus ist seitens der Stadt Teltow geplant, den Flächennutzungsplan entsprechend der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes zu ändern.

5.2.2 Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" der Stadt Teltow Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet. Mit dem Bebauungsplan wird die überörtlich bedeutsame gewerbliche Entwicklung dieses Wirtschaftsbereiches der Stadt Teltow gesteuert.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Wenn für den vorliegenden Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" der Satzungsbeschluss gefasst wird, wird dieser Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" aufgehoben.

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befinden sich die Bebauungspläne Nr. 2 'Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow/ehem. CVO-Gelände' östlich der Warthestraße, der Bebauungsplan Nr. 29 'Biomalz-Spange' südlich der Potsdamer Straße, die die verkehrstechnische gewerbliche Nutzung dieser Areale festsetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 "Biomalzspange" sollte insbesondere die bauplanungsrechtliche Grundlage für diesen Teil des Spangensystems geschaffen werden. Der Entwurf ruht derzeit und der Ausbau der Straße soll ggf. über ein Planfeststellungsverfahren geregelt werden. Der Knotenpunkt Bogenstraße / Potsdamer Straße / Biomalzspange, der als Straßenverkehrsfläche Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist, ist auf die Fortsetzung als Biomalzspange abgestimmt worden. Mit dem Planfeststellungsverfahren kann dann an diesem "Endpunkt" angesetzt werden.

Weiterhin ist für die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen der Gemeinde Kleinmachnow der Bebauungsplan Nr. 013 "Techno Terrain Teltow" am 2. Juli 1997 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan regelt die Gemeinde übergreifende gewerbliche Nutzung des Techno Terrain Teltow in dem Teilabschnitt nördlich der verlängerten Oderstraße. Die Flächen südlich davon sind als Biotop gemäß § 32 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgischen Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) geschützt und werden entsprechend nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Für den baulich zu nutzenden Bereich sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Traufhöhe von 14,5 Meter einzuhalten.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- 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),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226),
- die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/ 01 S.154) zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S.86).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bauungsstruktur

Der Geltungsbereich befindet sich an der westlichen Stadtgrenze von Teltow zwischen der Potsdamer Straße und der Oderstraße. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind einige Neubauten für gewerbliche Nutzungen entsprechend des hohen Nutzungsmaßes entstanden. Mit der verbliebenen alten Bausubstanz, den unbebauten Bereichen sowie den leer gezogenen Immobilien ist insbesondere zur Potsdamer Straße ein heterogenes Stadtbild entstanden. Beginnend vom Kreuzungsbereich Potsdamer Straße / Warthestraße wird diese Auftaktsituation zur Stadt Teltow durch eine Tankstelle, der Präsentationsfläche für Gebrauchtwagen der Firma BMW, dem ruinösen Gebäude der ehemaligen GRW-Gesamtschule sowie dem in den letzten Jahren in moderner Architektur errichteten Oberstufenzentrum des Landkreises geprägt.

6.3 Verkehr

Die zu ändernden Flächen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Potsdamer Straße sowie von der Rheinstraße erschlossen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll gleichzeitig der Teilabschnitt des Spangensystems, der hier als Bogenstraße bezeichnet wird und die Verlängerung und Anpassung der Oderstraße erfordert, in dem dann auszubauenden Straßenraum definiert werden.

Die Potsdamer Straße übernimmt als Landesstraße überörtliche Verbindungsfunktion. Sowohl in Richtung Schönefeld als auch in Richtung Stahnsdorf / Potsdam gibt es insbesondere zu den Spitzenzeiten ein hohes Aufkommen an Durchgangsverkehr.

6.4 Freiflächenstruktur

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Freiflächen setzen sich überwiegend aus den nicht bebauten Grundstücksteilen zusammen. Sie werden, mehr oder weniger dazu hergerichtet, zu einem erheblichen Anteil als Abstellmöglichkeit für Pkw genutzt.

6.5 Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 (Büro- und Gewerbepark Techno Terrain Teltow/GRW-Gelände)

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow/GRW-Gelände" setzt für den Änderungsbereich Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4, einer Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 sowie einer maximalen Traufhöhe von 18m fest. Die Trasse der Bogenstraße ist mit angrenzenden Ruderalflächen festgesetzt. Für den Verlauf der heutigen Rheinstraße sind zwei Anschlüsse über einen Kreisverkehr an die Bogenstraße festgesetzt.

7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Umweltprüfung ist vor dem Hintergrund der durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vorzunehmenden inhaltlichen Änderungen festgelegt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie dem Schreiben, Restriktionen und Umweltbelange schriftlich mitzuteilen, wurde diesem Untersuchungsumfang und –detaillierungsgrad von den Fachbehörden zugestimmt.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Die ggf. möglichen Beeinträchtigungen der Umwelt sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung, Berlin: Umweltbericht – Teil II der Begründung, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT – ehem. GRW-Gelände", Oktober 2007). Der Umweltbericht ist als Teil II Bestandteil der Begründung. Die nachfolgenden Ausführungen stellen lediglich einen Auszug daraus dar.

Die Untersuchung der natur- und landschaftsbezogenen Schutzgüter ist weiter unten dargestellt.

7.1 Altlasten

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind als Bestandteil des ehemaligen Industrieareals "Geräte Regler Werke" umfassend auf Altlasten untersucht worden. Sämtliche Flächen waren im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Seit Mitte der 1990er Jahren existiert für die hier in Rede stehenden Flächen die Entlassung aus dem Altlastenverdacht. Mit Schreiben vom 01.11.1993, 24.04.1994 und 24.06.1994 hat die zuständige Fachbehörde des Landkreises die erfolgten Untersuchungen und Kontrollsondierungen als ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Altlastenfreiheit anerkannt. Sie führt aus, dass mit den Baumaßnahmen aus Sicht des Umweltschutzes begonnen werden kann, soweit die baubehördlichen Genehmigungen vorliegen. Auch die erneute Untersuchung des Grundwassers hat keine Hinweise auf eine Belastung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan erbracht.

Die Umweltbehörde weist darauf hin, dass trotz des engflächigen Untersuchungsprogrammes weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden könnten. Deshalb sollten bei Erdarbeiten ggf. auftretende Hinweise auf Bodenbelastungen (durch Farbe, Geruch, Konsistenz) sofort die Arbeiten eingestellt und das Umweltamt des Landkreises informiert werden.

Die von der Fachbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark vermutete Grundwasserverunreinigung ist durch zwei Messungen (vgl. Dr. Scheibe & Charisius, Berlin: Prüfberichte 29.05.2007 und 20.09.2007) geprüft worden. Danach sind zuletzt die Messwerte für leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nach der Brandenburger Liste sowie für LHKW und Tri- und Tetrachlorethen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschritten worden. Jedoch schließen die Gutachter eine aus dem Plangebiet resultierende Belastung aus, weil sich dort keine Anlagen mit entsprechenden Nutzungen befunden haben und für die Flächen nach entsprechender Behandlung von der zuständigen Fachbehörde die Altlastenfreiheit bescheinigt worden sind (vgl. dazu Schreiben des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 24.06.1994). Demnach kann es sich bei der bekannten Grundwasserkontamination um eine laterale Ausdehnung angrenzender Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches handeln.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens für das Sondergebiet Einzelhandel sind weitere Grundwasserbelastungen festgestellt worden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Standort einer ehemaligen TRi-Wäsche auf der Grenze der heutigen Rheinstraße / Baugebiet SO E lokalisiert worden. Aus diesem Grund sind weitere Grundwasserbelastungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Es wird nun vermutet, dass es aufgrund der Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit des Grundwassers, zumindest zu einer weiteren und ggf. nicht zu kontrollierenden Verdriftung des verschmutzten Grundwassers durch Niederschlagswassereintrag kommt. Die Empfehlung ist, so wenig wie möglich Niederschlagswasser in das Grundwasser eindringen zu lassen. Sämtliche weitergehende Untersuchungen zu einer möglichen Grundwasserbelastung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären.

7.2 Immissionen

Die umweltrelevanten Hauptbelastungen für den Menschen liegen im Bereich der Luft- und Lärmemissionen. Nach der gutachterlichen Aussage werden sie nicht durch den Gewerbelärm, jedoch durch den Straßenverkehrslärm hervorgerufen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit als sensible Nutzung das Oberstufenzentrum bekannt. Weitere, schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, wie Büronutzungen können entstehen, sind aber derzeit nicht konkretisiert. Entlang der geplanten Bogenstraße stellt der Gutachter eine Überschreitung der Lärmwerte für Schul- und Büronutzungen aufgrund des bestehenden und des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens fest.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die jeweilige Schutzbedürftigkeit entsprechend der bauplanungsrechtlichen Nutzung bewertet worden. Danach sind dort keine Lärmwerte festgestellt worden, die einen Handlungsbedarf auslösen.

Die geplanten Nutzungen sind hinsichtlich der Beeinträchtigung der Luftqualität als gering einzustufen. So hat der Gutachter für Immissionen festgehalten, dass eine Überschreitung der Grenzwerte nicht erreicht wird.

Auch mit der Ansiedlung der bereits bekannten Handels- und Gewerbebetriebe sind spezifische Luft- und Lärmemissionen nicht zu erwarten.

7.3 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

8 Eingeholte Fachgutachten

8.1 Einzelhandel

Die geplante Ansiedlung des Verbrauchermarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche (VK) für den Einzelhandel ist gutachterlich geprüft worden (BBE/Ffh, Berlin: Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Potsdamer Straße 4-6 in Teltow, Verträglichkeitsanalyse, 10. Dezember 2007). Mit der ergänzenden gutachterlichen Untersuchung (vgl. BBE, Berlin / Leipzig: Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung von Konzessionären im Objekt des Kaufland-Verbrauchermarktes in Teltow, März 2009) zu dem zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandel (Konzessionäre im Vorkassenbereich) bestätigt die Gutachterin, dass die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen identisch sind mit denen aus dem zuvor genannten Gutachten.

8.1.1 Ausgangslage

Standort und Einzugsgebiet

In der Standortanalyse hält der Gutachter in der qualitativen Betrachtung des Geplanten fest, dass der Standort hinsichtlich seiner Erreichbarkeit und im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Autohäuser eine deutliche Lagegunst hat. Die Erreichbarkeit ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Rheinstraße, die Potsdamer Straße sowie das geplante Spangensystem der Stadt Teltow, das in diesem Abschnitt durch die Oderstraße und die geplante Bogenstraße vervollständigt werden soll, als sehr gut zu bezeichnen. Auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) mit zahlreichen Buslinien, die an der Potsdamer Straße und der War-

thestraße Haltepunkte haben und zu den Bahnhöfen der Stadt Teltow als auch zu örtlichen und überörtlichen Ziele führen, trägt zu dieser guten Erreichbarkeit bei.

Aufgrund der Lage und der Erreichbarkeit des Standortes geht der Gutachter von einem Einzugsbereich für den geplanten Verbrauchermarkt aus, der sich in erster Linie auf Teile des Landkreises Potsdam-Mittelmark und hier insbesondere auf die Stadt Teltow selbst, die Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf sowie den Gemeindeteil Heinersdorf mit Birkenhain und Osdorf der Gemeinde Großbeeren erstreckt.

In nördlicher und nordöstlicher Richtung wird der Einzugsbereich durch die Berliner Stadtgrenze definiert. Denn die Einkaufsorientierung der Berliner Bevölkerung ist in starkem Maß auf die vorhandenen und weiterhin geplanten Einzelhandelsangebote in Berlin selbst gerichtet. Diese Ausrichtung wird, insbesondere den Bezirk Steglitz-Zehlendorf betreffend, mit der Fertigstellung der so genannten "Zehlendorfer Welle" an der Clayallee sowie dem Kaufland-Verbrauchermarkt an der Goerzallee verstärkt.

Das "Stern-Center" in Potsdam begrenzt das Einzugsgebiet in Richtung Westen. In diesem Einkaufszentrum mit guter Erreichbarkeit für den MIV und dem Angebot kostenloser Parkplätze (etwa 2.100) befindet sich neben zahlreichen anderen Fachmärkten und -geschäften auch ein REAL SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche (VK) von 6.800 m². Insgesamt ist das Einkaufszentrum in quantitativer und qualitativer Hinsicht derart attraktiv, dass es für die Kunden keinen Anlass gibt, dauerhaft zu dem hier geplanten Verbrauchermarkt abzuwandern.

In südöstlicher Richtung wird der Einzugsbereich durch das "Südring-Center" in Rangsdorf (Großmachnow) mit einem REAL SB-Warenhaus (9.600 m² VK) in Verbindung mit Fachmärkten der Segmente Baumarkt, Elektro / Unterhaltung, Textil usw. begrenzt. Auch dort ist aufgrund des quantitativen und qualitativen Angebotes nicht damit zu rechnen, dass Kunden dauerhaft einen Einkauf in dem vorliegend geplanten Verbrauchermarkt bevorzugen würden.

Ein Verbrauchermarkt mit 4.200 m² VK der Firma Kaufland in Ludwigsfelde steht einer Ausdehnung des Einzugsgebietes in Richtung Süden entgegen.

Soziodemographische Merkmale im Einzugsgebiet

Der Gutachter hält für den ermittelten Einzugsbereich für den geplanten Verbrauchermarkt mit Stand vom 31.12. 2004 eine Einwohneranzahl von 51.000 Personen fest. Dabei handelt es sich um die offiziellen Zahlen des Landesamtes für Daten und Statistik (LDS). Nach den amtlichen Prognosen wird sich, insbesondere bedingt durch weitere Zuzüge, die Zahl der Einwohner (EW) innerhalb des Einzugsgebietes auf etwa 56.000 Personen erhöhen. Den nachfolgenden Berechnungen zur Kaufkraft, Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung wurde die für das Jahr 2008 zu erwartende Einwohnerzahl von 53.243 Personen zugrunde gelegt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Nachfragepotenzial

Das Einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Einwohner im Einzugsgebiet des geplanten Verbrauchermarktes liegt nach Aussage des Gutachters annähernd im Bundesdurchschnitt. Unterschiede in den einzelnen Gemeinden bewegen sich zwischen 107,2 in Kleinmachnow, 103,9 in Stahnsdorf, 97,5 in Teltow sowie 96,8 in Großbeeren. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Einwohner im Einzugsgebiet betragen rund 5.200 € pro Person und Jahr.

In der Prognose ermittelt die Gutachterin für das Jahr 2008 ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet von rund 279 Millionen Euro mit einem auf den überwiegend kurzfristigen Bedarf entfallenden Anteil von rund 145 Millionen Euro.

Konkurrenzsituation im Einzugsgebiet

Die Konkurrenzsituation für den geplanten Verbrauchermarkt wird wesentlich durch das an der Oderstraße vorhandene REAL SB-Warenhaus bestimmt. Dieses SB-Warenhaus ist mit einer Verkaufsfläche von 6.900 m² (nicht enthalten sind Getränkeshop und Freizeit- / Sportartikel; diese Segmente werden in dem angegliederten Fachmarktzentrum in separaten Geschäften angeboten) der größte Anbieter im Einzugsgebiet. Darüber hinaus sind im Einzugsgebiet und damit auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Geltungsbereich zahlreiche Anbieter mit den überwiegend kurzfristig nachgefragten Waren vorhanden. Neben real, Edeka, Norma, Lidl, Rewe, Aldi werden auch die Anbieter des Bauernmarktes an der Ruhlsdorfer Straße sowie der vorhandenen Unternehmen in den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow erfasst.

Unberücksichtigt bleiben dagegen Willensbekunden und Planungsabsichten, die seit Jahren nicht umgesetzt worden sind. So wird bspw. die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ehem. Speichergelände" der Stadt Teltow in der konkreten Untersuchung nicht berücksichtigt. Das ist auch damit begründet, dass innerhalb des dort festgesetzten Kerngebietes ausschließlich Branchen mit Bau-, Heimwerkersortiment und Gartenbedarf zulässig sind. Dagegen ist der Lebensmittel-Einzelhandel explizit ausgeschlossen. Danach könnte, falls der Bebauungsplan umgesetzt würde, keine Wettbewerbssituation entstehen.

Die nach dem wirksamen Bebauungsplan KLM-BP-019 "Ortskern", geändert durch Bebauungsplan KLM-BP-019-2, sowie dem Zentrenkonzept der Gemeinde Kleinmachnow noch zu belegenden Einzelhandelsflächen sind nach gutachterlicher Aussage keiner konkreten Prüfung zugänglich. Denn weder sind mit der Angabe der Verkaufsfläche von insgesamt 9.250 m² konkrete Branchen, Betriebsformen oder Bedarfsfristigkeiten noch Umsetzungszeiträume verbunden. Auch geht der Gutachter aufgrund der bisherigen Entwicklung davon aus, dass trotz der Beschlussfassung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2001 und des Bebauungsplanes, der eine nennenswerte Einzelhandelsansiedlung in den dafür vorgesehenen Bereichen nicht zu erwarten ist.

Der Gemeinde Stahnsdorf ist im April 2002 im Rahmen der landesplanerischen Zielanfrage die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in der Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche zugebilligt worden. Das ist bis heute der zu Grunde zu legende Stand. Ein wirksamer Bebauungsplan mit derartigen Inhalten ist nicht vorhanden.

Gemäß der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkraft-Treten eines Bauleitplanes, Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005 kann diese seinerzeit positiv beschiedene Zielanfrage nicht mehr zugrunde gelegt werden. Denn nach Nr. 4 ist eine erneute Zielanfrage auch dann erforderlich, wenn sich das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes erheblich verzögert hat. Das ist vorliegend der Fall.

Flächenausstattung und Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Die Ausstattung der Einwohner (mit der Einwohnerzahl für das Jahr 2008) im Einzugsgebiet mit Verkaufsflächen (VK) für die Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage beträgt derzeit rund 0,52 m²/EW und wird sich nach Realisierung des Geplanten auf etwa 0,59 m² VK/EW erhöhen.

Die Kaufkraftbindung liegt, die Einwohnerzahlen für das Jahr 2008 zugrunde gelegt, bei den Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage bei rund 82 v.H.

Nach den Berechnungen des Gutachters liegt der zu erwartende Jahresumsatz des geplanten Verbrauchermarktes auf der Grundlage branchenüblicher Flächenleistungen bei etwa 15,7 Millionen € und würde damit rechnerisch einen Anteil von etwa 11 v.H. des im Einzugsgebietes

vorhandenen Nachfragepotenzials binden. Die saldierte Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet wird nach Realisierung des Geplanten von etwa 82 v.H. auf dann etwa 93 v.H. anwachsen. Allerdings handelt es sich dabei um einen rechnerischen Wert. Die tatsächliche Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet wird nach gutachterlicher Meinung eher geringer ausfallen, weil insbesondere durch die Einzelhandelsagglomeration an der Oderstraße von Kaufkraftzuflüssen aus angrenzenden Bereichen in das Einzugsgebiet auszugehen ist.

Trotz der überdurchschnittlichen Flächenausstattung und des anzunehmenden Kaufkraftzuflusses aus anderen Gebieten ist die Kaufkraftbindungsquote bei Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage nur als durchschnittlich zu bezeichnen. Begründet wird das seitens des Gutachters mit einem erheblichen Anteil an abfließender Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet. Mit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes kann die Kaufkraftbindungsquote insgesamt auf 93 v.H. erhöht werden.

Umsatzherkunft für den geplanten Verbrauchermarkt

Nach den Berechnungen des Gutachters wird sich der Umsatz des geplanten Verbrauchermarktes zusammensetzen aus:

- | | |
|--|----------------|
| a) Verringerung der Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet: | ca. 3,50 Mio € |
| b) Umsatzverlagerung SB-Warenhaus: | ca. 3,25 Mio € |
| c) Umsatzverlagerung andere großflächige Anbieter: | ca. 6,15 Mio € |

Hinsichtlich der qualitativen Vorteile des geplanten Verbrauchermarktes geht der Gutachter weiterhin davon aus, dass insbesondere aufgrund der Lagegunst damit zu rechnen ist, dass ein Anteil von etwa 2,5 Mio € durch Kunden außerhalb des Einzugsbereiches, wie Berufspendler, Besucher von Behörden vor Ort etc. generiert werden kann. Denn sowohl die Potsdamer Straße als auch zukünftig die dann ausgebaute Bogenstraße nehmen als Hauptverkehrsstraßen einen wesentlichen Anteil an Durchgangsverkehren auf.

Zu erwartendes Kundenaufkommen

Angesichts der qualitativen Merkmale des Standortes wie die verkehrsorientierte Lage erwartet der künftige Betreiber des geplanten Verbrauchermarktes einen durchschnittlichen Einkaufsbetrag von rund 20 Euro je Kunde (im Vergleich dazu liegt der durchschnittliche Einkaufsbetrag je Kunde in Verbrauchermärkten bei 17 Euro).

Vor dem Hintergrund dieser Angaben des zukünftigen Betreibers geht der Gutachter von etwa 785.000 Kunden pro Jahr für diesen Verbrauchermarkt aus. Da lt. entsprechenden Erhebungen die höchsten Kundenaufkommen freitags und samstags zu erwarten sind, ist an diesen Tagen mit etwa 3.000 Kunden (ca. 20% mehr als an den Werktagen Montag bis Donnerstag) und an den Werktagen von Montag bis Donnerstag mit etwa 2.250 Kunden zu rechnen.

8.1.2 Auswirkungen

Der Gutachter stellt fest, dass mit der nach der Realisierung des Verbrauchermarktes erreichten Flächenausstattung bei den Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage von 0,52 m² auf dann 0,59 m² Verkaufsfläche je Einwohner die in Aussicht stehende mittelzentrale Funktion der Stadt Teltow unterstützt werden kann.

Auswirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet

Der geplante Verbrauchermarkt wird nach den Berechnungen des Gutachters etwa 11 % des im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfragepotenzials für die Waren der überwiegend kurzfristi-

gen Nachfrage binden. Mit der ermittelten zunehmenden Kaufkraftbindung von rund 82% auf rund 93 % kann der derzeitige Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet verringert werden.

Aus den Berechnungen zu Umsatzverteilung und Kaufkraftbindung resultieren nach Aussagen des Gutachters folgende Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Teltow selbst:

Ein Teil des Umsatzes des geplanten Verbrauchermarktes wird voraussichtlich durch Umsatzverlagerungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet erreicht werden. Dabei werden die mutmaßlichen Umsatzverlagerungen von den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt etwa 8,8 % ihres Umsatzes ausmachen - eine Größenordnung, die unterhalb der in der gängigen Rechtsprechung als Grenzwert angesehenen 10% liegt.

Einige der dem Projektstandort nahe gelegenen Einzelhandelsbetriebe mit ähnlichem Sortimentsprofil und Preisniveau werden jedoch mit Umsatzverlagerungen über 10% bzw. um die 10% zu rechnen haben. Das betrifft insbesondere die Lebensmittel-Discountmärkte Plus und Aldi in der Potsdamer Straße (vgl. Anlage). Diese Umsatzverlagerungen werden jedoch aller Voraussicht nach nicht zu Geschäftsschließungen führen, da beide Discount-Filialen zu marktstarken Unternehmensgruppen gehören (Tengelmann bzw. Aldi), die eher als mittelständische inhabergeführte Unternehmen in der Lage sind, bei einzelnen Niederlassungen Umsatzeinbußen auch in einer Größenordnung von 10% zu verkraften. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass beide Unternehmen ihre Filialen an den betroffenen Standorten vor dem Hintergrund auch künftig steigender Einwohnerzahlen in der näheren und weiteren Umgebung und unter dem Aspekt der Standortsicherung weiter betreiben werden.

Für die Betriebe mit Angeboten der überwiegend kurzfristig nachgefragten Waren in den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow ermittelt der Gutachter Umsatzverlagerungen von weniger als 8 %.

Für die Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet mit weniger als 600 m² Verkaufsfläche sieht der Gutachter Umsatzverlagerungsanteile von etwa 5 %. Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes werden aufgrund der Verringerung der Kaufkraftabflüsse eine zu vernachlässigende Höhe der Umsatzverlagerung rechnen müssen.

Der Gutachter kommt zu dem Gesamtergebnis, dass die Auswirkungen der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes auf den Einzelhandel als unschädlich für den Einzelhandel und somit auf die Zentren und Nahversorgungszentren im Einzugsgebiet zu werten sind.

Auswirkungen auf die Zentren im Einzugsgebiet

Bei der Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf die Zentren im Einzugsgebiet, geht der Gutachter zunächst auf die Altstadt von Teltow näher ein. Bei seinen Aussagen stützt er sich dabei auf die im Jahr 2006 fortgeschriebenen Rahmenplan für die Altstadt sowie auf das durch das Unternehmen selbst erarbeitete Zentrenkonzept. Hinsichtlich der Entwicklung der Altstadt hält er demnach fest, dass die einzelhandelsrelevanten Potenziale in der Ansiedlung kleinteiliger mittelständischer Betriebe aller Nutzungsarten liegen. Denn aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Baustrukturen in der Altstadt sowie aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Betriebe des Einzelhandels an diversen Standorten in der Stadt, wird sich das Zentrum Altstadt als so genannter weicher Standortfaktor mit bspw. einem ausgewogenen kulturellen, sozialen und gastronomischen Angebot für Teltow entwickeln.

Weil sich die kleinteiligen Funktionen in der Altstadt durch ihre besondere Qualität von den standardisierten Einzelhandelsangeboten an anderer Stelle in der Stadt abheben müssen, sieht der Gutachter auch nach Umsetzung der mit der Stadterneuerung verfolgten Ziele keine schädlichen Auswirkungen durch den geplanten Verbrauchermarkt.

Für den Rathausmarkt als neues Zentrum der Gemeinde Kleinmachnow ermittelt der Gutachter Umsatzverlagerungsanteile von deutlich weniger als 10%. Auch hier sind keine schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

8.1.3 Verträglichkeit des Vorhabens

Verträglichkeit mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur

Die Einkaufsmöglichkeiten bei den Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage im untersuchten Einzugsgebiet werden insgesamt eine gute Versorgung der Einwohner gewährleisten. Die ermittelten Kaufkraftbindungswerte weisen darauf hin, dass ein Teil des im Einzugsgebiet realisierten Umsatzes durch Kaufkraftzufluss aus anderen Bereichen realisiert wird - bei gleichzeitig aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft.

Die Umsatzverlagerungen aus dem vorhandenen Einzelhandel im Einzugsgebiet sind als un-schädlich insofern zu werten, als nicht mit Betriebsschließungen und den daraus resultierenden städtebaulichen Folgen, wie Leerstand, zu rechnen ist. Denn ein Teil des künftigen Umsatzes des geplanten Verbrauchermarktes wird aus der Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet (bzw. Verringerung des Kaufkraftabflusses) und einem erhöhten Kaufkraftzufluss aus Bereichen außerhalb des Einzugsbereichs entspringen. Bei voraussichtlich nur wenigen Einzelhandelsbetrieben - insbesondere Lebensmittel-Discountmärkten - werden die zu erwartenden Umsatzverlagerungen über 10% liegen. Damit wird die Wettbewerbssituation verstärkt, was jedoch nach gutachterlicher Aussage nicht zu Geschäftsschließungen und daraus resultierendem Leerstand führt.

Bis auf die zwei Betriebe im unmittelbaren Umfeld des geplanten Verbrauchermarktes, bei denen Umsatzverlagerungen von mehr als 10 % zu erwarten sind, wird die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes keine wesentlichen Auswirkungen für den Einzelhandel im Einzugsgebiet zur Folge haben. Aber auch für die Umsatzverlagerungen von mehr als 10 % beurteilt der Gutachter als nicht schädlich, denn betroffen sind marktstarke Unternehmen, deren einzelne Filialen nicht durch Betriebsschließungen betroffen sein werden.

Negative Auswirkungen auf die zentrale Lage im Einzugsgebiet, die Altstadt Teltow, sind nicht zu befürchten, da die Altstadt Teltow entsprechend ihrem gegenwärtigen und künftigen Status - im Gegensatz zum geplanten großflächigen Verbrauchermarkt mit seinen standardisierten Angeboten - dem mittelständigen Einzelhandel verpflichtet ist, dessen Angebote sich durch ihre besondere Qualität von den standardisierten Einzelhandelsangeboten an anderer Stelle der Stadt abheben.

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit des Verbrauchermarktes

Die nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu untersuchenden Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind in den vorherigen Kapiteln bereits beschrieben worden. Der Gutachter hält im Ergebnis fest, dass entsprechend der Größe des geplanten Verbrauchermarktes zwar Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel im Einzugsgebiet zu erwarten sind, diese aber nicht die Schwelle der Schädlichkeit erreichen.

Schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, weil die Altstadt von Teltow und der geplante Verbrauchermarkt unterschiedliche Funktionen ausüben werden. Der in der Gemeinde Kleinmachnow vorhandene Versorgungsschwerpunkt am Rathaus wird durch den geplanten Verbrauchermarkt Umsatzverlagerungen von deutlich unterhalb der 10%-Grenze erfahren. Nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie der ständigen Rechtsprechung (so auch das Urteil des OVG Koblenz vom 25.04.2001, - 8 A

11441/00) ist davon auszugehen, dass Umverteilungseffekte von deutlich unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können. Das ist vorliegend der Fall.

Auch durch die zusätzliche Ansiedlung von Konzessionären ergibt sich keine anderslautende Gesamtbeurteilung. Dazu führt die Gutachterin aus:

Im Resümee der Prüfung zur Ansiedlung der Konzessionäre ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächen, die mit den Konzessionären geschaffen werden, nur zu geringen und damit vernachlässigbaren wettbewerblichen Auswirkungen in der Einzelhandelshandelsstruktur der Stadt Teltow führen. In der Folge sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Größenordnungen der Verkaufsflächen und Umsatzprognosen ergeben im Rahmen der raumordnerischen Prüfung eine Unbedenklichkeit für benachbarte Kommunen.

...

Bei Verträglichkeitsanalysen für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann bei einer Erweiterung die Prüfung für die Gesamtverkaufsfläche erfolgen, dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da zum einen, das Angebotskonzept des großflächigen Verbrauchermarktes nicht berührt ist, zum anderen mit der Ergänzung durch Konzessionäre in der Größenordnung von 172 m² keine wesentliche Attraktivitätssteigerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und damit keine Auswirkungen auf die Wettbewerbsstellung zu verzeichnen sind.

8.2 Verkehr

Die verkehrlichen Belange sind vor dem Hintergrund der feststehenden Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie der Ergänzung der gewerblichen Flächen, des Ausbaus der Bogenstraße mit den daraus resultierenden Verkehrsverlagerungen sowie der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2015 ermittelt worden. Hinsichtlich des geplanten Einzelhandelsunternehmens ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf die Leistungsfähigkeit des entstehenden Knotenpunktes an der Potsdamer Straße sowie des ruhenden Verkehrs untersucht worden.

8.2.1 Bestand

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen zur Verkehrssituation in der Stadt Teltow sowie den dazu vorgenommen Aktualisierungen kommt der Gutachter zu den nachfolgenden, zusammengefassten, Aussagen:

Die Bogenstraße als Teilabschnitt des so genannten Spangensystems wird zukünftig einen hohen Anteil des Verkehrsaufkommens aufnehmen. Für die Straßenausbauplanung werden dann auch die gutachterlichen Empfehlungen zu der Querschnittgestaltung mit Fahrbahnen, Radwegen, Zufahrten zu den Grundstücken usw. berücksichtigt. Die Sicherung der Ausbauplanung wird in dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Teltow und der Grundstückseigentümerin TTT geregelt.

Die bestehende Verkehrsbelastung der Potsdamer Straße basiert auf den Angaben des Lärm-minderungs- und Luftreinhalteplanes Teltow aus dem Jahr 2004. Die Plausibilität für den aktuellen Zeitraum dieser Verkehrszahlen ist durch eine Verkehrszählung überprüft worden. Danach ergibt sich für die weitere Berechnung eine Verkehrsbelastung von 21.400 Kfz pro Tag. Mit der Herstellung des weiteren Teilabschnitts des so genannten Spangensystems, in diesem Fall die Bogenstraße, werden deutlich veränderte Verkehrsabläufe erwartet. Denn ein hoher Anteil des Verkehrs wird dann von der Potsdamer Straße auf das Spangensystem verlagert. Gegenüber der heutigen Verkehrssituation auf der Potsdamer Straße wird dann ein Verkehrsaufkommen von 13.200 Kfz pro Tag erwartet.

8.2.2 Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im untersuchten Straßennetz ist auf der Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens geprüft worden. Ausgehend von der festgesetzten Größenordnung der Verkaufsfläche von 4.000 m² werden etwa 50 Besuchern pro 100 m² BGF und Tag und ein Beschäftigter je 60 m² BGF angesetzt. Danach wird pro Tag ein Verkehrsaufkommen von 6.145 Fahrten erwartet, darunter sind 73 Mitarbeiter und 3.000 Kunden und Richtung und Richtung. Bei der Anlieferung werden vierzehn Fahrten mit LKW und 18 Fahrten mit Lieferwagen zu Grunde gelegt. In der Summe ist dann von 6.179 Fahrten auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl in Abhängigkeit von der Herkunft der Kunden und Beschäftigten, des zu erwartenden Zusatz-Verkehrsaufkommens, der Anzahl der Stellplätze sowie der Tagesgang-Fahrten kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Knoten in einer akzeptablen Qualitätsstufe leistungsfähig sind. Denn mit der Herstellung der Bogenstraße wird die Potsdamer Straße durch die Verlagerung des Verkehrs deutlich entlastet sowie insgesamt der Verkehr derart verteilt, dass die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knoten nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der zu erwartenden Herkunft der Kunden geht der Gutachter davon aus, dass in dem betrachteten Straßennetz kein wesentlicher Neuverkehr zu dem bestehenden Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Für den Knotenpunkt Ausfahrt Einzelhandelsunternehmen / Potsdamer Straße hat der Gutachter der derzeit geplanten Variante mit ausschließlichen Rechtsabbiegebeziehungen und der Berücksichtigung einer Mittelinsel als Querungshilfe die Variante mit Linksabbiegemöglichkeiten gegenübergestellt. Im Ergebnis hält er fest, dass die erste Variante gut funktioniert und darüber hinaus den Vorteil hat, dass die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die Herstellung der geplanten Mittelinsel deutliche Sicherheitsvorteile haben. Jedoch führt nach seiner Berechnung auch die Zulässigkeit von Linksabbiegemöglichkeiten zu akzeptablen mittleren Wartezeiten der Qualitätsstufe C. Insbesondere mit Herstellung der Bogenstraße, die nach den Vereinbarungen zwischen der Stadt Teltow und der Grundstückseigentümerin vor der Inbetriebnahme des großflächigen Einzelhandelsbetriebes hergestellt sein wird, wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Potsdamer Straße so weit reduziert haben, dass an diesem Knotenpunkt das Linksabbiegen gefahrlos möglich sein wird.

Die Ausbildung des Knotenpunktes Bogenstraße / Potsdamer Straße als Kreisverkehr ist eine Lösung, die zu einer guten Qualität der Leistungsfähigkeit beitragen wird. Denn zukünftig ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr mit dem Ausbau des weiteren Abschnitt des so genannten Spangensystems deutlich von der Potsdamer Straße verlagern wird.

Nach gutachterlicher Aussage wird der Anlieferungsverkehr für den Einzelhandelsbetrieb über die Rheinstraße ohne Schwierigkeiten zu organisieren sein. Die Rheinstraße wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes zukünftig auch einen Anschluss an die Bogenstraße haben. Somit kann der Anlieferungsverkehr auch über die Oderstraße zur Rheinstraße und dann zu dem Grundstück des Einzelhandelsunternehmens geführt werden.

Die geplante Anzahl von etwa 260 Stellplätzen für den Einzelhandelsbetrieb ist gutachterlich als ausreichend bewertet worden.

8.2.3 Empfehlungen für den Straßenausbau

Die gutachterlichen Empfehlungen für den Ausbau der Bogenstraße können nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Sie werden jedoch im Zuge der Ausführungsplanung insofern berücksichtigt, als sie Grundlage des festgesetzten Straßenverkehrsraumes sind. Da es sich darüber hinaus um eine öffentliche Straße handeln wird, ist die Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Teltow vorgenommen worden. Zwischenzeitlich sind

auch die ersten Schritte zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für die Biomalzspange eingeleitet worden. Dem zu Grunde liegt die abgestimmte Ausführungsplanung zur Bogenstraße sowie dem im Knotenpunkt Bogenstraße / Potsdamer Straße beabsichtigten Kreisverkehr.

9 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 'Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände' werden die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung ohne inhaltliche Änderung weitgehend gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Die inhaltliche Änderung zu der Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Flächen, die zukünftig für die Errichtung des Verbrauchermarktes genutzt werden sollen. Denn großflächiger Einzelhandel als Gewerbe im weitesten Sinne ist nach dem abschließenden Nutzungskatalog des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht in einem Gewerbegebiet zulässig zu errichten. Dagegen sind die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung vollinhaltlich ohne Änderung aus dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 übernommen worden. Anpassungen inhaltlicher Art zu den Festsetzungen sind in Punkten vorgenommen worden, in denen die ursprüngliche Festsetzung nicht der aktuellen Rechtsprechung entspricht. Dazu gehören die nachfolgend aufgeführten, im Ursprungs- Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen:

- Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend des Grünordnungsplanes (unter Angabe der Anschrift des Fachplanerbüros) zu begrünen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit dem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, die sich auf Flächen außerhalb des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes beziehen. Denn die grünordnerischen Festsetzungen sind auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben aktuell bilanziert worden.
- Die Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend der geänderten Trasse der Bogenstraße und den gesetzlichen Bestimmungen auf der Grundlage des Gutachtens zum Thema Lärmschutz aktualisiert worden.
- Die Festsetzungen zu den Feuerstätten sind entfallen, da es sich um bauordnungsrechtliche Bestimmungen handelt,
- Die unter dem Punkt „Sonstiges“ aufgeführten Regelungen sind ersatzlos gestrichen, da es sich nicht um bodenrechtlich relevante Aspekte handelt, sondern z.T. um bundesrechtliche Verfahrensbestimmungen oder, hinsichtlich der Altlasten, um Belange, die nach der Gutachtenlage nicht relevante sind für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt soll entsprechend des Nutzungskataloges nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den erforderlichen Definitionen zu den Haupt- und Nebennutzungen festgesetzt werden. Es soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsflächengröße für Einzelhandel von etwa 4.400 m² entstehen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird auf einer der Verkaufseinrichtung zugeordneten Stellplatzanlage organisiert.

Die Festsetzungen von Erschließungsanlagen werden sich hauptsächlich auf den dann ermittelten Korridor der Bogenstraße sowie auf die dann neue Trassenführung der Rheinstraße mit dem Anschluss an die Bogenstraße beziehen. Der Knotenpunkt Bogenstraße / Potsdamer Straße ist in den Geltungsbereich in den Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgenommen worden, um den Ausbau gesichert vornehmen zu können. Der vorliegende Bau-

ungsplan beinhaltet jedoch nicht die Straßenausbaumaßnahmen; denn diese werden Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Teltow und sind dann im Zuge der Ausführungsplanung umzusetzen. Die Bogenstraße einschließlich des Knotenpunktes wird mindestens zeitgleich mit den geplanten privaten Baumaßnahmen erfolgen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet

Ausgangspunkt bei der im Zuge der vorgenommenen städtebaulichen Abwägung erfolgten Festsetzung war, dass vorliegend als zulässige Art der Nutzung in dem Sondergebiet zunächst "großflächiger Einzelhandel" für einen Verbrauchermarkt festgesetzt wird. Der festgesetzte und zu realisierende Verbrauchermarkt ist nach der Definition der handelstypischen Absatzformen ein preispolitisch ausgerichteter, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens ca. 1.000 qm Verkaufsfläche und mehr, der vor allem Nahrungs- und Genussmittel führt (vgl. dazu Fickert/Fieseler, BauNVO, § 11, Rn. 19.4). Auch das Angebot von Frischwaren sowie Sortimente anderer Branchen (Nonfood) werden geführt, soweit sie für die Selbstbedienung geeignet sind und rasch umgeschlagen werden.

1 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Verbrauchermarkt) und weiterem kleinteiligen Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m² Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Verbrauchermarktes.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Verbrauchermarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.2 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einkaufszentrums einschließlich Stellplätze, Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Anlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

a) Mit der vorgenommenen Festsetzung wird der vorgesehene Verbrauchermarkt mit den in der zugrunde liegenden Begutachtung enthaltenen Empfehlungen rechtlich bindend verankert. Nach der gutachterlichen Prüfung sind Sortimentsbeschreibungen, mit denen schädliche Umsatzverlagerung zuungunsten des bestehenden Einzelhandels der Stadt Teltow und den Gemeinden im Einzugsbereich, nicht erforderlich. Denn mit der Positionierung des geplanten Verbrauchermarktes im Umfeld der bereits teilweise entstandenen "Automeile" kann die im Bereich der überwiegend kurzfristig nachgefragten Waren vorhandene Kaufkraftbindung in der Stadt Teltow noch deutlich verbessert werden.

Mit der Realisierung des Festgesetzten soll auch eine erweiterte Positionierung des Einkaufsstandortes Teltow im Sinne einer Festigung und Erweiterung seiner zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums durch Bindung von Kaufkraft im direkten Einzugsbereich vorgenommen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

werden. Denn der Gutachter stellt fest, dass derzeit noch Kaufkraft zu Einzelhandelsagglomerationen an Standorten außerhalb der Stadt Teltow abfließt.

b) Zudem kann auf diese Weise eine erhebliche Anzahl zentraler, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Dabei ist nicht nur von neu zu schaffenden Arbeitsplätzen durch den Verbrauchermarkt selbst, sondern ebenso durch die bereits signalisierte Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen in dessen Umfeld auszugehen. Dagegen wird es nicht zu nennenswerten Verlusten an Arbeitsplätzen andernorts kommen, weil nach Feststellung der Gutachter eine Flächenverdrängung nicht auftreten wird.

c) Im vorliegenden Fall ergab sich anhand der Planungsabsichten auch das Erfordernis zur Festsetzung tatsächlich eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt mit der vorgenommenen spezifischen Zweckbestimmung:

Der erforderliche Festsetzungsgehalt lässt sich mit keiner anderen Festsetzung einer der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Gebietsarten, auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, erzielen. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für eine rechtssichere Zulassung ausschließlich der mit diesem Teil des Planvorhabens zur Realisierung vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet. Ein MK sieht nämlich hinsichtlich seiner Zweckbestimmung neben insbesondere vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben gleichgewichtig auch diejenige von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vor. Der hier betroffene Teil des Vorhabens hingegen ist weitgehend auf die Unterbringung von Handelseinrichtungen in Verbindung mit einigen ergänzenden typischen Nutzungen beschränkt. Vorgesehen sind darüber hinaus lediglich noch die dem Verbrauchermarkt dienenden Nutzungen, wie Verwaltungsbereiche, Warenanlieferung, Zu- und Abfahrten etc.

d) Der festgesetzte Verbrauchermarkt wird in einem Mittelzentrum liegen, ist also insoweit unter dem Aspekt unbedenklich, dass er im Rahmen der erfolgten landesplanerischen Zentrenzuordnung in Teltow angesiedelt wird.

Soweit diesbezüglich in den letzten Jahren von der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte zusätzliche Anforderungen aufgestellt worden sind, wonach auch im Falle des Vorliegens der vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen ist, ob nicht durch ein solches Zentrum die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren negativ tangiert werden kann, ist dies durch den Gutachter geschehen und mit ausführlicher Begründung, die die Plangeberin vollumfänglich in ihre städtebauliche Abwägung eingestellt hat, verneint worden.

e) Auch die ansonsten in Betracht kommenden Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – vor allem die Altstadt von Teltow – sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auf der Grundlage des erstellten Gutachten prognostiziert und für unbedenklich erachtet worden. Hinsichtlich der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen in der Stadt Teltow geht es im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO darum, den vorhandenen Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel zur Stabilisierung oder auch Verhinderung bestimmter Wettbewerbsverhältnisse. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an anderen Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Das Gutachten genügt dabei den Anforderungen an eine Prognose, die der Plangeberin eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen zur Verfügung stellt.

f) Festzustellen ist dazu zunächst, dass der Gutachter für seine Beurteilung von konservativen Annahmen ausgegangen ist. Im Rahmen der gewählten Analyseart wird bspw. die Kauf-

kraftbindung unter Einbeziehung des Einzelhandelsstandortes mit Real an der Oderstraße prognostiziert. Bei diesem Einzelhandelsstandort wird von einem nicht zu vernachlässigenden Anteil an zufließender Kaufkraft aus angrenzenden Gemeinden vorausgesetzt. Das bedeutet, dass auch mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes diese Kennziffern deutlich moderater ausfallen dürften. Bei Zugrundelegung der von dem Gutachter herausgearbeiteten Resultate kann somit ein weitestmöglicher Schutz der von dem Gesetzgeber als schützenswert angesehenen Güter stattfinden.

Insbesondere hat das auch die Folge, dass auf diese Weise von ihm nicht versäumt worden ist, Momente der Qualität des Angebotes des neu anzusiedelnden und des vorhandenen Einzelhandels sowie deren sonstige Attraktivität (z.B. bezüglich der Lage, der Erreichbarkeit sowie der Synergieeffekte innerhalb des Gewerbegebietes) konservativ in der statischen Analyse zu gewichten.

g) Der Gutachter geht des weiteren zutreffend bei seinen Betrachtungen davon aus, dass Umsatzeinbußen beim vorhandenen Handel infolge von „Kaufkraftumlenkung“ mit der geltenden Rechtsprechung (vgl. bspw. Urteil des OVG NRW vom 5. September 1997 – 7 A 2902/93, BRS 59 Nr. 70) von regelmäßig 10 % oder mehr nicht mehr als unwesentlich gewertet werden können und damit gesondert zu betrachten sind. Denn auch hier geht die geltende Rechtsprechung davon aus, dass in der Einzelfallbetrachtung sowohl Auswirkungen deutlich unterhalb dieser Grenze bereits zu schädlichen Auswirkungen führen können, als Auswirkungen oberhalb dieser Grenze keine schädlichen Auswirkungen haben müssen. Auswirkungen haben dann eine städtebauliche Dimension, wenn in Folge eines Verdrängungswettbewerbes durch Geschäftsaufgaben im zu untersuchenden Gebiet eine ausreichende Nahversorgung nicht mehr gewährleistet werden kann.

Der Planumsatz in der vom Einzelhandels-Gutachter untersuchten Version zur Ansiedlung des Verbrauchermarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche erreicht etwa 15,7 Mio. Euro. Der wird durch die Ansiedlung von Konzessionären nicht wesentlich gesteigert. Nach einem verallgemeinernden, generalisierten Rechenansatz läge die „Kaufkraftumlenkung“ überwiegend unterhalb des „Grenzwertes“ von 10%. Lediglich bei zwei Betrieben in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Verbrauchermarkt ergibt sich eine rechnerische Umsatzverlagerung von mehr als 10 %. Hier geht der Gutachter jedoch zu Recht davon aus, dass der Grenzwert von 10 % in der Einzelfallbetrachtung vorliegend keine schädlichen Auswirkungen haben wird. Denn die betroffenen Unternehmen gehören starken Unternehmensgruppen an, die von Umsatzeinbußen von etwa 10 % weniger stark betroffen sein dürften. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelte Umsatzverlagerung nicht zu Geschäftsschließungen und damit nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen wird. Das ist im Übrigen auch eine Beobachtung in der Praxis. In den letzten Jahren siedeln sich zunehmend Einzelhandelsunternehmen mit gleichartigen oder sich ergänzenden Angeboten in unmittelbarer Nähe zueinander an. Diese freiwillige Koexistenz ist auch damit zu erklären, dass die Betriebe eher von Synergieeffekten profitieren, als dass sie in einen ungesunden Wettbewerb zueinander treten. Es ist danach die städtebauliche Verträglichkeit gegeben.

h) Um eine wesentliche und damit schädliche Umsatzverlagerung zu verhindern, wurde eine Begrenzung der Gesamtfläche geprüft, empfohlen und in der vorstehend wiedergegebenen Festsetzung auch verbindlich in den Bebauungsplan umgesetzt. Jedoch empfiehlt der Gutachter keine "Feindifferenzierung" insofern, als einzelne Sortimente begrenzt werden sollten. Denn eine solche Festschreibung würde zu Wettbewerbsnachteilen gegenüber den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben führen (hier wird insbesondere das an der Oderstraße vorhandene SB-Warenhaus genannt), ohne dass damit der Effekt verbunden wäre, dass bestimmte Sortimentsbereiche, die bereits seit Jahren feste Bestandteile des Angebotes des SB-Warenhauses sind, anderen Lagen in der Stadt Teltow vorbehalten blieben.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Die Betrachtungsgrundlagen des Gutachters sind von dem Plangeber auch zutreffend in die von ihm durchzuführende Abwägung übernommen und einbezogen worden. Er hat mit den von dem Gutachter vorgeschlagenen und hier getroffenen, die Gesamt-Verkaufsflächen einschränken- den Festsetzungen auf diese Weise zutreffend gesehen und gewichtet, dass Interessen an der Erhaltung oder Nutzung von Erwerbchancen anderer als des Investors Bestandteile des bei der vorliegenden Bebauungsplanung notwendigen Abwägungsmaterials zu sein haben.

Bezüglich der Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes auf die Altstadt von Teltow kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Lebensmittel und Nichtlebensmittel die Konkurrenzbeziehungen schwach ausgeprägt sein werden. Denn das Angebot in der Altstadt muss sich von den in den Großbetriebsformen des Einzelhandels in Teltow bereits vorhandenen Angeboten deutlich abheben, um sich im Wettbewerb behaupten und profilieren zu können. Dazu gehören seiner Meinung nach Besonderheiten des Sortiments, der Qualität und des Einkaufserlebnis (vgl. dazu auch das parallel erarbeitete Zentrenkonzept für die Stadt Teltow). Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass die Altstadt aufgrund der kleinteiligen Baustrukturen zu einem Standort für die "üblichen" Lebensmittelangebote von Discountern, Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern etc. werden kann.

Ausgehend von dem von ihm zutreffend umgrenzten und bemessenen Einzugsgebiet hat der Gutachter in den betroffenen Gemeinden innerhalb des Einzugsgebietes die Ist-Situation des Einzelhandels hinsichtlich Nachfrage und Angebot aktuell und vollständig erfasst und in Bezug zu dem Planvorhaben gesetzt. Als zu erwartende Auswirkungen sind sodann daraus auch die entstehenden voraussichtlichen Umsatzumverteilungen detailliert und differenziert ermittelt worden. Dazu ist im Einzelnen begründet herausgearbeitet worden, dass aus dem Umsatzanteil zu Lasten des Umlandes keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dies alles – von dem Plangeber als zutreffend gewürdigt – zugrunde gelegt, gelangt der Gutachter sodann zu für den Plangeber nachvollziehbaren und von ihm im einzelnen nachvollzogenen Bewertungen und Empfehlungen hinsichtlich der Gesamtsumme der als zulässig erachteten zentrenrelevanten Sortimente zu seinem nachvollziehbar begründeten Gesamtergebnis wie folgt:

- Der Planstandort ist in den Siedlungskörper sowie dem Gewerbestandort "Automeile" integriert und kann den Bekanntheitsgrad des Gewerbeparks steigern.
- Ein Teil der derzeit zu anderen Einzelhandelsagglomerationen abfließenden Kaufkraft kann durch den geplanten Verbrauchermarkt zurück gewonnen werden.
- Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Sortimente wird eine Verkaufsfläche in einer als tragfähig beurteilten Größe nicht überschreiten.
- Der geplante Verbrauchermarkt wird in einem Mittelzentrum, das überörtliche Versorgungsfunktionen zu übernehmen hat, liegen

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten steht daher der Ansiedlung von Flächen in der geplanten Art und Dimension nichts entgegen.

Dieses Gesamtergebnis ist, soweit die Festsetzung für den Verbrauchermarkt innerhalb des dafür festgesetzten Sondergebietes betroffen ist, in dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt worden.

i) Die „Feindifferenzierung“ der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich aus der gegebenen konkreten Planungssituation abgeleitet. Die definierte Größe der Verkaufsfläche ist gutachterlich geprüft und empfohlen worden. Die dadurch eintretende Abweichung vom „normativen Regelfall“ ist auch vor der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) gewährleistet. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümerin sind durch die mit den Fest-

setzungen vorgenommene verhältnismäßige Belastung des Eigentümers bzw. Nutzers sowie die weitgehende Erhaltung der Privatnützigkeit des Eigentums ausreichend berücksichtigt. Zur Klarstellung ist die Definition der "Verkaufsfläche" in Anlehnung an den Einzelhandelserlass (vgl. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass – Runderlass Nr. 23/2/1999) vorgenommen worden. Dort sowie durch verschiedene Kommentierungen bestätigt sind die internen Verkehrswege eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht Bestandteil der Verkaufsfläche. Denn die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient. Dazu gehören entsprechend der Fachdefinition und höchstrichterlicher Rechtsprechung die Kassenzonen, die Standflächen für die Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind, etc. Verkehrsflächen, die jedoch nicht ständig oder saisonal für Einzelhandelszwecke genutzt werden, gehören bei großflächigen Einzelhandelsunternehmen, wie vorliegend geplant, nicht dazu. Auf den Flächen, die als Verkehrsfläche (Mall) genutzt werden und solchen, die den Kunden nicht zugänglich sind, findet danach auch kein Verkauf statt bzw. werden dort keine Möglichkeiten für Tätigkeiten, die dem Verkaufsvorgang zuzurechnen sind, geschaffen.

9.1.2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung werden ohne inhaltliche Änderung aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 übernommen. Dabei ist das Oberstufenzentrum nach der nicht wirksam gewordenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Nutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes entwickelt worden. Es ist in der Zwischenzeit auch weitgehend realisiert worden. Die geplante Sporthalle zwischen dem Schulgebäude und dem nunmehr angrenzenden Sondergebiet Einzelhandel soll zu einem späteren Zeitpunkt noch errichtet werden. Begründet mit der Realisierung der Nutzung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in diesem Fall ohne Änderungen übernommen. Denn mit der Baugenehmigung ist die schulische Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes anerkannt worden.

Die für den nördlich angrenzenden Teilabschnitt des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen dienen der so genannten Automeile. Dort sollen die Unternehmen angesiedelt werden können, die bereits Interesse bekundet haben und die vorhandenen Autohäuser funktional ergänzen können.

Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe des Speditionsgewerbes sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen ist mit der Absicht, diesen Teil des Gewerbeparks hochwertiger zu gestalten, begründet. Neben dem Oberstufenzentrum und dem Einzelhandelsbetrieb sollen zukünftig Betriebe der Automobilbranche, auch als Zuliefer- und Ergänzungsunternehmen, dort angesiedelt werden. Die Lagerung von Materialien jeder Art steht dem Ziel eines Gewerbeparks deutlich entgegen. Selbst wenn es sich nicht um typische "Schrottplätze" handelt, ist auch durch die Lagerung andersartiger Produkte von eher negativen Auswirkungen auszugehen. Betriebe des Speditionsgewerbes werden im Gegensatz zu den zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, weil diese Art von Unternehmen in der Regel großflächige Grundstücke sowie einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn benötigen. Beide Voraussetzungen können vorliegend nicht erfüllt werden. Denn die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen gewerblich zu nutzenden Grundstücke sind für die Ergänzung der "Automeile" vorgesehen und hinsichtlich der benachbarten Büronutzungen nicht für lärmintensive Betriebe geeignet. Außerdem sind für Betriebe des Speditionsgewerbes im Umfeld in ausreichendem Maß und besser an Autobahnen erschlossene Gewerbeflächen vorhanden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 ohne Änderungen übernommen worden. Denn in der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass die für ein Gewerbegebiet üblichen Dichtekennziffern geeignet sind, dass entsprechend Flächen für die Bebauung nachgefragt und genutzt werden. Damit kann die Stadt Teltow auch weiterhin den Leitgedanken verfolgen, an diesem markanten Standort die - auch für die Region - notwendigen Arbeitsplätze vorzuhalten.

9.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend der vorgefunden städtebaulichen Situation und der weiterhin beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbeparks wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit sind die nach der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstmaße für ein Gewerbegebiet eingehalten.

Durch die weitergehenden Untersuchungen des Grundwassers innerhalb des gesamten Gewerbegebietes Techno Terrain Teltow werden im Gegensatz zu den vorliegenden Altlastenfreiheitsbescheinigungen und Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der Fachbehörde davon ausgegangen, dass der Grundwasserschaden erheblicher als bislang bekannt sein kann. Es wird vermutet, dass es aufgrund der Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit des Grundwassers, zumindest zu einer weiteren und ggf. nicht zu kontrollierenden Verdriftung des verschmutzten Grundwasser durch Niederschlagswassereintrag kommt. Die gutachterliche Empfehlung ist, so wenig wie möglich Niederschlagswasser in das Grundwasser eindringen zu lassen. Weil diese Aussage nicht für jedes Baugrundstück zutreffen muss, hat sich die Stadt Teltow nach Abwägung sämtlicher Belange dazu entschlossen, einer möglichen erhöhten Grundwasserproblematik mit einer zusätzlichen Versiegelung zu begegnen.

1 Ausnahmsweise ist im Zusammenhang mit erhöht auftretenden Grundwasserschäden auf den Baugrundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zulässig.

Weil Altlasten bzw. Altlastensanierungen nicht der Eingriffsbilanzierung unterliegen, wird die zuvor formulierte Ausnahmeregelung als Vorkehrung zum Schutz vor einer Verdriftung von Schadstoffen grundsätzlich auch nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet.

Diese Ausnahmeregelung zur höheren Versiegelung als die festgesetzte GRZ 0,8, die ausschließlich der Vermeidung weiterer Grundwasserbelastungen dient ist demzufolge nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzustellen. Der Nachweis über das Erfordernis weiterer Versiegelungen ist dann auf der Ebene der Baugenehmigung zu leisten.

9.2.2 Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Geschossflächenzahl von 2,4 und die Baumassenzahl von 8,4 entsprechen ebenfalls weiterhin dem ursprünglichen Leitgedanken zur Entwicklung des Gewerbeparks mit einem Anteil an Durchgrünung jedoch auch Konzentration auf die vorhandenen, ursprünglich industriell genutzten Flächen. Ebenso sind die unten aufgeführten Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen worden.

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

2.2 Aufenthaltsräume, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Dabei werden die unterirdischen Geschosse sowie Geschosse, die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen sind, von der Regelung zur Anrechnung auf die Geschossflächenzahl ausgenommen. Denn es soll auch für potenzielle Investoren ein Anreiz geschaffen werden, Stellplätze nicht im und nicht sichtbar im öffentlichen Raum unterzubringen. Gleichzeitig kann damit vermieden werden, dass zusätzliche Flächen für die Herstellung von Stellplätzen in Anspruch genommen werden.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die übernommene und weiterhin festgesetzte zulässige Traufhöhe definiert. Bezugspunkte sind die eingetragenen Geländehöhen. Diese Regelung der Höhenfestsetzung hat sich innerhalb des Gewerbeparks als günstig, weil praxisnah, erwiesen. Mit der Festsetzung war und ist es aufgrund des hohen Maßes an Flexibilität weiterhin möglich, den unterschiedlichen Ansprüchen an gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen.

9.2.4 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 60 cm über den im Planteil eingetragenen Bezugshöhen liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung der künftigen Investitionen zu vermeiden. Mit diesem Maß an Flexibilität wird verhindert, dass mit den noch notwendigen Erdarbeiten Gebäude unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen. Mit dieser Festsetzung ist einerseits die künftige Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmt, andererseits werden unzumutbare Handlungsbedarfe im Zuge der Baumaßnahmen festgelegt.

9.3 Bauweise

Die Bauweise wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Weitergehende Regelungen zur Bauweise sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich bzw. lassen sich nicht einhalten. Städtebaulich nicht erforderlich ist die Ordnung des baulichen Geschehens über Baulinien. Denn weder innerhalb des Gebietes noch durch die angrenzenden Baustrukturen werden Vorgaben für eine strenge städtebauliche Figur vorgegeben. Nicht einhalten lässt sich die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise, weil die vorhandenen Baukörper nicht das Kriterium der max. zulässigen Breite von 50 Meter erfüllen.

Aufgrund des verbleibenden Zuschnitts der gewerblich zu nutzenden Grundstücke kann in Kombination mit den Dichtekennziffern sowie den in der Praxis notwendigen Grundrissen für gewerbliche Immobilien auch unabhängig von einer offenen oder geschlossenen Bauweise das städtebauliche Ziel eines "Gewerbeparks" erreicht werden. Ein städtebaulicher und stadtbildlicher Nachteil ist mit dem Entfall dieses Teils der Bauweise nicht verbunden.

9.4 Erschließung

9.4.1 Verkehrserschließung

Sämtliche Straßen sind mit der jeweils erforderlichen Straßenverkehrsfläche sowie mit dem Knotenpunkt der Bogenstraße mit der Potsdamer Straße als Kreisverkehr in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Straßenausbaumaßnahmen selbst sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. So sind bspw. auch keine Flächen für Straßenverkehrsgrün separat ausgewiesen.

Sie werden Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Teltow und sind dann im Zuge der Ausführungsplanung umzusetzen.

Die Potsdamer Straße wird in dem Bereich der Bushaltestelle in Richtung Ruhlsdorfer Platz unwesentlich aufgeweitet, um dort eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorsehen zu können. Damit ist dann auch von der Fläche für das Sondergebiet Einzelhandel eine Rechtsein- und Rechtsausfahrtmöglichkeit vorgesehen. Das Linksabbiegen wird durch die Anlage der Mittelinsel verhindert.

Die Bogenstraße verbindet die Oderstraße mit der Potsdamer Straße und soll nach den Vereinbarungen zwischen der Stadt Teltow und der Grundstückseigentümerin TTT zeitgleich mit der baulichen Entwicklung des privaten Baugrundstücke für den großflächigen Einzelhandel hergestellt werden. Denn sie ist ein wesentlicher Teil der Erschließung für die im weitesten Sinne gewerblich zu nutzenden Grundstücke. So wird der Anlieferungsverkehr für das Sondergebiet Einzelhandel über die Bogenstraße und weiter über die Rheinstraße organisiert.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bogenstraße wird die außerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhandene Zufahrt zu dem Gelände von Mc Donald und darüber hinaus zu Aldi entfallen. Beide Grundstücke werden zukünftig über Zufahrten an die hergestellte Bogenstraße erschlossen. Diese Regelung ist auch ohne Härten für die Grundstückseigentümer und Betreiber der o.a. Firmen möglich. Darüber hinaus ist bereits im Kaufvertrag zwischen der TTT Grundstücksgesellschaft mit den betroffenen Unternehmen die Klausel enthalten, dass die derzeitige Anbindung an die Potsdamer Straße und damit die Erschließung des Grundstücks lediglich vorübergehend angelegt und zu einem noch nicht näher zu bestimmenden Zeitpunkt durch den Bau einer kommunalen Erschließungsstraße ersetzt wird.

9.4.2 Stellplätze und Garagen

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken innerhalb der durch die Baugrenzen gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist nicht zulässig und sollte auch durch entsprechende ordnungsrechtliche Maßnahmen verhindert werden, dass der öffentliche Raum über die dafür ausgewiesenen Flächen hinaus, für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann.

Gleichzeitig besteht auch die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr nicht sichtbar im öffentlichen Raum in Tiefgaragen zu organisieren.

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

Um den potenziellen gewerblichen Nutzern dafür einen Anreiz zu bieten sind die erforderlichen Garagengeschosse nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Städtebaulich kann auf diese Weise das Maß der Bodenversiegelung vermieden werden.

9.4.3 Technische Infrastruktur

Für die Stromversorgung wird die an der südlichen Grenze des Sondergebietes Einzelhandel gelegene Trafostation, über die das Oberstufenzentrum sowie die westlich angrenzenden Gewerbebetriebe versorgt werden, auf die den Parkplatz umgebende Freifläche des Oberstufenzentrums verlegt. Sie ist einschließlich der vorhandenen und erforderlichen Leitungen zeichne-

risch festgesetzt; hier das mit „L2“ gekennzeichnete Leitungsrecht. Zwischenzeitlich ist die Verlegung hinsichtlich des Standortes der Trafostation mit Schreiben vom 22.08.2007 vertraglich geregelt worden.

Ebenso sind die im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes vorhandenen und zukünftig dann auch gesicherten Leitungen zeichnerisch mit dem als „L1“ gekennzeichneten Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Leitungen im öffentlichen Raum müssen nicht gesondert gesichert werden. Ihr Bestand ist gesichert.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan vollinhaltlich übernommen worden.

- | | |
|-----|---|
| 1 | Dächer |
| 1.1 | Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- Flach- und Zeltdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. |
| 1.2 | Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind und keine Aufenthaltsräume enthalten. |
| 2 | Fassaden |
| 2.1 | Als Fassadenmaterialien sind Kunststoff, Beton- oder Waschbetonplatten unzulässig. |
| 2.2 | Für untergeordnete Gebäudeteile oder zur Gliederung der Fassade können sämtliche Materialien verwendet werden. |
| 2.3 | Das fünfte Obergeschoss ist durch einen Versatz, eine Neigung oder Ausbildung eines Terrassengeschosses von den unteren Geschossen abzusetzen. |
| 3 | Einfriedungen |
| 3.1 | Einfriedungen sind an den jeweiligen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum zulässig. |
| 3.2 | Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen. |
| 4 | Werbeanlagen |
| | Anlagen zur Werbung sind bis zur Traufhöhe der Gebäude zulässig. |

Denn das ursprünglich verfolgte Ziel der städtebaulichen Einbindung in die Umgebungsstrukturen soll auch weiterhin verfolgt werden. Dazu sind die bislang vorgegebenen Formen und Materialien auch weiterhin zulässig und verbindlich geregelt. Auch Mülltonnenstände sind danach durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen, um zu verhindern, dass der öffentliche Raum unnötig beeinträchtigt wird.

Die ursprünglichen Festsetzungen zum Umgang mit Werbeanlagen sind übernommen und der geltenden Rechtsprechung angepasst worden. Denn eine insgesamt zurückhaltende Firmenwerbung hat in den Jahren der Entwicklung des Gewerbegebietes wesentlich zum eher hochwertigen Charakter beigetragen.

9.6 Immissionsschutz

Entlang der Potsdamer Straße und im Einwirkungsbereich der geplanten Bogenstraße sind durch das ehemalige Amt für Immissionsschutz (jetzt Landesumwelt Brandenburg) im Zusam-

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

menhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände) Überschreitungen des maßgeblichen Lärm-Orientierungswertes für Unterrichtsräume festgestellt worden. Dabei ist gemäß der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" davon auszugehen, dass bereits die Orientierungswerte von 45-65 dB(A) am Tag (die Nachtwerte sind nicht relevant beim Schulbetrieb) überschritten waren und werden. Aufgrund dieser Tatsache sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung der Schule berücksichtigt worden.

Diese dem Schutz sensibler Nutzungen widersprechenden Lärmwerte sind durch das für den vorliegenden Bebauungsplan erarbeitete Immissionsschutzgutachten bestätigt worden. Der Gutachter hält dazu fest, dass durch den Bau der Bogenstraße an der südwestlichen und südlichen Seite des Oberstufenzentrums die entsprechenden Pegelwerte am Tag auftreten werden. Angepasst worden sind die Lärmpegelbereiche lediglich aufgrund der Verschiebung der Bogenstraße in Richtung Westen sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften der 16. BImSchV. Denn der Vorsorgegedanke nach der DIN 18005 ist bereits mit den abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren sowie dem Bau der Schule vollumfänglich berücksichtigt worden.

Zum Schutz der sensiblen Nutzung im Einflussbereich der Emissionsquelle sind im Rahmen des Bauleitplanes die erforderlichen Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 dargestellt worden. In Abhängigkeit zu der prognostizierten Verkehrsbelastung an der Potsdamer Straße und der geplanten Bogenstraße sind für die Lärmpegelbereiche IV und V die resultierenden Schalldämm-Maße übernommen und mit den Veränderungen in Richtung Westen festgesetzt worden:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 An der mit „IV“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.2 An der mit „V“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB einzuhalten. |
|---|

Im Zuge der Baugenehmigungen wäre dann die Eignung der gewählten Gebäude- und Dachkonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Da die Schule bereits vorhanden und entsprechend der seinerzeitig festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gebaut worden ist, dient die Festsetzung der Sicherung der auch zukünftig einzuhaltenden Schallschutzmaßnahmen. Darüber hinausgehende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sind nicht getroffen worden, weil sie nach den Aussagen des Gutachters zu den Themen Verkehr und Lärm deswegen nicht erforderlich sind, weil ansonsten die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden. Daher sind für die den Lärmquellen abgewandten Fassaden von Gebäuden auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Festsetzung weiterer Lärmpegelbereiche ist nicht erforderlich, da es sich ansonsten um die Ausweisung eines Gewerbegebietes handelt. Auch die im Bereich der Polizei / Feuerwehr an der Potsdamer Straße festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm sind nicht dem vorliegend Geplanten zuzuordnen, sondern bereits im Bestand aufgrund der hohen Vorbelastung vorhanden. Mit der geplanten Bogenstraße und den dann verlagerten Verkehren wird sich die Lärmsituation dort verbessern.

Der Gutachter hat zusätzlich zu den lärmindernden Maßnahmen für das Oberstufenzentrum keine weiteren Richt- oder Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

9.7 Hinweise

Hinsichtlich der nicht eindeutig vorliegenden Aussagen zu Bodendenkmälern, Altlasten und Kampfmitteln werden die entsprechenden Hinweise in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen. Es wird darauf verwiesen, dass ggf. Handlungsbedarf entstehen kann oder zumindest dieser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Altlasten

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. Trotz des engflächigen Untersuchungsprogrammes können weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden. Deshalb sind bei Erdarbeiten ggf. auftretende Hinweise auf Boden- und Grundwasserbelastungen (durch Farbe, Geruch, Konsistenz) sofort die Arbeiten einzustellen und das Umweltamt des Landkreises zu informieren.

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

Sämtliche Hinweise sind auf der Planurkunde enthalten. Damit wird gewährleistet, dass der erforderliche Umgang mit Bodendenkmälern, Altlasten und Kampfmitteln berücksichtigt wird. Weitergehende Festsetzungen lassen sich aus den teilweise nur als Vermutungen formulierten Äußerungen der zuständigen Fachbehörden nicht ableiten.

10 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung, Berlin: Grünordnungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände" der Stadt Teltow). Hinsichtlich

der Schutzgüter sowie des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs kommt die Gutachterin zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

10.1 Konfliktanalyse

Boden

Der Anteil der überbauten und vollversiegelten Flächen ohne Funktionen für das Schutzgut Boden ist mit insgesamt 37.873 m² bzw. fast 50 % der Plangebietsfläche sehr hoch. Weitere 6.421 m² sind teilversiegelt (Rasengittersteine, Schotter, etc.) und 6.520 m² sind stark verdichtet. Diese Flächen können nur eingeschränkt Bodenfunktionen übernehmen. Nur ca. ein Drittel der Plangebietsfläche übernimmt als Vegetationsfläche Bodenfunktionen, allerdings nur mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Aufgrund der stark anthropogen veränderten Bodenverhältnisse ist der Boden gegenüber Überbauung und Versiegelung grundsätzlich als nicht empfindlich zu bewerten.

Im Vergleich zu dem wirksamen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 3 ist eine zusätzliche Überbauung um 4.225 m² zulässig. Im Vergleich zur Ist-Situation erhöht sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen um 14.622 m².

Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sind durch Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Potsdam Mittelmark aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. Auf Grund einer aktuell festgestellten Grundwasserbelastung auf einem westlich angrenzenden Grundstück sind weitere Untersuchung durchgeführt worden. Mit einer Rammkernsondierung bis in 5 Meter Tiefe und die Entnahme der Grundwasserprobe mit anschließender labortechnischer Untersuchung der Kohlenwasserstoffbelastung des Grundwassers ist der Nachweis von LHKW von 5,8 µg/l (als Summe nachgewiesener LHKW) erbracht worden. Dieser Wert liegt unterhalb des Prüfwertes der Kategorie II der Brandenburger Liste. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA (2004) für LHKW (10 µg/l) bzw. Tri- und Tetrachlorethen (10 µg/l) werden ebenfalls nicht überschritten. Die gemessenen Konzentrationen sind also als gering einzustufen (DR. SCHEIBE & CHARISIUS, 29.05. 2007).

Mit einer zweiten Messung (vgl. Dr. Scheibe & Charisius, Berlin: Prüfbericht 20.09.2007) ist festgestellt worden, dass die Messwerte für leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nach der Brandenburger Liste sowie für LHKW und Tri- und Tetrachlorethen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschritten werden. Jedoch schließen die Gutachter eine aus dem Plangebiet resultierende Belastung aus, weil sich dort keine Anlagen mit entsprechenden Nutzungen befunden haben und für die Flächen nach entsprechender Behandlung von der zuständigen Fachbehörde die Altlastenfreiheit bescheinigt worden sind (vgl. dazu Schreiben des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 24.06. 1994). Demnach kann es sich bei der bekannten Grundwasserkontamination um eine laterale Ausdehnung angrenzender Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches handeln.

Zwischenzeitlich sind durch weitergehende Untersuchungen auch erhöhte Schadstoffkonzentrationen des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches bekannt geworden. Es wird im Zuge von Baumaßnahmen insbesondere zu untersuchen sein, ob durch die geplante Versiegelung der Eintrag von Niederschlagwasser in das Grundwasser zu einer Verdriftung des Grundwasserschadens führen kann. Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nach den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen.

Wasser

Das Grundwasser ist grundsätzlich gegenüber flächenhaft Verunreinigungen aufgrund des Grundwasserflurabstandes und dem Untergrund (weitestgehend Geschiebemergel) im südöstlichen Bereich relativ geschützt. Im Nordwesten ist der Geschütztheitsgrad aufgrund der relativ geringen Flurabstände relativ gering. Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet einem Bereich mittlerer Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen zu.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering bis mittel, da das Grundwasser aufgrund des hohen bindigen Anteils vor Verunreinigungen als relativ geschützt gilt.

Das Niederschlagswasser von den Straßen wird entsprechend den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Teltow zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03 in dem unterirdischen Rückhaltebecken nördlich des Geltungsbereiches gesammelt und verzögert in den Teltowkanal abgegeben. Das Niederschlagswasser von den im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen, zusätzlichen überbauten Flächen in Höhe von insgesamt maximal 4.225 m² ist dagegen auf den Grundstücken zu versickern. Dieser Flächenanteil entspricht annähernd 10 % der gesamten entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 überbaubaren Fläche. Da diese Niederschläge im Plangebiet versickert werden, werden die Grundwasserneubildungsrate und das Rückhaltevermögen von Niederschlägen im Vergleich zum wirksamen Bebauungsplan nicht abnehmen.

Klima, Lufthygiene, Lärm

Die Belüftungs- und Kaltluftabflussbahnen folgen den Niederungs- und Rinnensystemen. Der Teltowkanal mit den begleitenden Offenflächen nördlich des Plangebiets ist eine wichtige Frischluftschneise. Ein weiteres wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet sind die Buschwiesen südöstlich des Plangebiets. Das Gebiet des Geltungsbereiches selbst gehört zu einem entlasteten Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gegenüber Nutzungsintensivierungen nicht empfindlich ist. Durch die zulässige Überbauung werden jedoch klimawirksame Vegetationsflächen zerstört, was grundsätzlich zu einer Erhöhung der Lufttemperatur führen kann. Ist aufgrund der Vorbelastung im Vergleich zu dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen erhöhen. Da die Zunahme des Überbauungs- und Versiegelungsgrades überwiegend auf der Inanspruchnahme des ehemaligen Industriegleises mit offenen Schotterflächen basiert, sind die temperaturerhöhenden Auswirkungen hier zu vernachlässigen. Der Teltowkanal als Luftaustauschbahn transportiert Kalt- und Frischluft in die angrenzenden Flächen. Bezüglich der Wind- und Austauschverhältnisse wird es durch die planungsrechtlich zulässige Bebauung keine massiven Barrieren für den Luftaustausch geben, die aus klimatischer Sicht als umwelterheblich einzustufen wären.

Biotop, Pflanzen und Tiere

Neben dem hohen Anteil an bebauten Flächen sind zu 1,3 % vegetationsfreie und -arme Flächen, zu 4,5 % Ruderalflächen, zu 13,2 % ruderaler Halbtrockenrasen zu 3,7 % mehrjährige ruderaler Staudenfluren, zu 1,3 % ruderaler Trittrasen, zu 4,2 % artenarmer Zierrasen, zu 1,2 % Ziersträucher, Baumreihen und Baumgruppen sowie die Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs mit einem Anteil von etwa 4,2 % vorhanden. Die zu schützenden Bäume sind entsprechend der Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow bewertet worden.

Zur Überprüfung des Plangebiets auf das Vorkommen von Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten wurden in der Zeit von April bis Ende Mai 2007 mehrmalige Ortsbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wurden die Habitatwertigkeit beurteilt und Brutzeit-Beobachtungen vorgenannter Tiergruppen vorgenommen (AVES ET AL. 2007).

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

Ein Nachweis von Amphibien und Reptilien konnte nicht erbracht werden. Auch gibt es keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen.

Es konnten im Plangebiet für 19 Arten sichere Brutnachweise erbracht werden, für drei weitere Arten liegen die Brutplätze außerhalb des Geltungsbereiches. Die 19 Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes sind nach der Roten Liste Brandenburgs und Deutschlands nicht gefährdet. Keine der vorgefundenen Vogelarten unterliegt dem strengen Schutz nach den Maßgaben des Bundesnatur-Schutzgesetzes (BNatSchG) oder der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Als Nahrungsgäste traten Turmfalke und Sperber neben Nebelkrähe und Elster auf. Einmalig wurden der Flussregenpfeifer und der Kuckuck beobachtet.

Zu den häufigsten Arten im Plangebiet gehören Haussperling (12 Reviere), Mehlschwalbe (6 Reviere) und Hausrotschwanz (5 Reviere), die alle ausschließlich an Gebäuden brüten. Des Weiteren wurden 2 Stare, 1 Kohl- und 1 Blaumeise sowie 1 Amsel an Gebäuden nachgewiesen. Vor allem die große Werkhalle bietet aufgrund der Dachflächenausprägung, den Anbauten, Nischen und Begrünungen und auf ihrer Südostfassade zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten mit insgesamt 16 Bruthabitaten (8 Haussperlinge, 4 Mehlschwalben, 2 Hausrotschwänze, 1 Star, 1 Amsel).

Im Bereich des geplanten Sondergebietes kommen dagegen nur 4 Gebäudebrüter vor (2 Hausrotschwänze, 1 Haussperling, 1 Star).

Alle Gebäudebrüter zählen zu den besonders geschützten Arten. Der Verlust der insgesamt 28 Brutplätze ist ausgleichspflichtig.

Von den anderen Vögeln brütet ein Großteil in Gehölzbeständen. Hierzu gehören Amsel (6 Reviere), Grünfink (6), Blaumeise (2), Kohlmeise (2), Girlitz (2), Ringeltaube (2) und Klappergrasmücke (1), die weder gefährdet noch in ihrem Bestand in Brandenburg bedroht sind. Innerhalb des Plangebietes sind diese Arten regelmäßig verbreitet und kommen in allen Bereichen (Gebäude, Gehölzgruppen, -pflanzungen, Ruderalflur an der Industriebahn) vor.

Bluthänfling (2 Reviere), Dorngrasmücke und Feldsperling (jeweils 1 Revier) sind zur Brut ebenfalls auf Gehölze angewiesen, benötigen aber ruderale Strukturen oder freie Flächen zur Nahrungssuche. Für das Vorkommen dieser Arten spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Diese Arten sind Umfeld weitaus häufiger vertreten und scheinen dort auch günstigere Bedingungen vorzufinden.

Goldammer, Rotkehlchen (jeweils 1 Revier), Nachtigall und Bachstelze (jeweils 2 Reviere) gehören zu den Bodenbrütern. Die ersten drei Arten reagieren empfindlich auf Störungen und sind auf dichte Bodenvegetation und/oder beschattete Bereiche angewiesen. Während Goldammer, Nachtigall und Rotkehlchen reine Bodenbrüter sind, kann die Bachstelze ohne weiteres auch Bauwerke besiedeln (Flachdächer, Nischen, etc.).

Im Ergebnis hält die Gutachterin dazu fest, dass für einige Vogelarten, wie Amsel, Blaumeise, etc. keine dauerhafte Beeinträchtigung vorliegt, weil durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen neue Habitate geschaffen werden. Der Verlust von Niststätten durch Abbruch von Gebäudesubstanz wird durch die Schaffung von Nisthilfen für Gebäudebrüter kompensiert. Der Verlust der Ruderalbereiche, der insbesondere die bodenbrütende Goldammer betreffen wird, wird durch die Maßnahme im so genannten Bauraum M außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets weist aufgrund der aktuell heterogenen Situation und der überwiegend gewerblichen Nutzungen grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung auf.

10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Minimierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen durch die Gutachterin vorgeschlagen und nach abwägender Behandlung auch verfolgt. Nicht alle Maßnahmen lassen sich jedoch durch den Bebauungsplan sichern.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist über das Wasserhaushaltsgesetz des Landes Brandenburg grundsätzlich geregelt. Die Festsetzung im Bebauungsplan käme einer Doppelfestsetzung gleich. Gleichwohl wird diese Maßnahme aufgrund der relativ geringen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches und der damit geschaffenen Möglichkeit zur Versickerung als ein Beitrag zur Minimierung des baulichen Eingriffes angerechnet.

Luft- und Lärmbeeinträchtigungen während der Bauzeit lassen sich nicht vermeiden. Die Empfehlung zur Minderung dieser Emissionen wird bereits aufgrund der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes, grundsätzlich Arbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchführen zu lassen, berücksichtigt. Aus diesem Grund ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich.

Der Erhalt der innerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorhandenen Bäume und Baumreihen werden durch textliche Festsetzung gesichert. Denn nach Abwägung sämtlicher Belange schließt sich die Stadt Teltow dieser Empfehlung aus dem Grund an, dass die Bäume einen wesentlichen stadtbildprägenden Bestandteil des Siedlungsbereiches darstellen. Der Erhalt ist auch ohne unnötige Härten für die Grundstückseigentümerin durchzuführen, weil an diesen Stellen keine Beeinträchtigung der baulichen Tätigkeiten zu erwarten ist.

Die Sicherungs- und Baumschutzmaßnahmen dagegen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie bspw. bereits durch die einzuhaltende DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Der Begründung der Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen schließt sich die Stadt Teltow an. Denn die Begrünung trägt zu einer verbesserten Einbindung des Neubaugebietes in das Umfeld ein und die Verwendung der Gehölze entspricht dem gewünschten lokaltypischen Siedlungsbild. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten ist auch zumutbar, denn die Pflanzlisten enthalten eine ausreichende Auswahl an Pflanzen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche von der Gutachterin für den Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden nach abwägender Behandlung berücksichtigt. In der Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan, vertraglicher Regelungen sowie zu berücksichtigende Fachgesetze ist die Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

10.3.1 Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1 Für die privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.
- 2 Die vorhandenen Bäume innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen, sowie auf dem mit GE 2 gekennzeichneten Grundstück mit Ausnahme der Bäume, die in den Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der verlängerten Rheinstraße stehen, sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

Die Minimierung des Eingriffs ist gesetzlich grundsätzlich erforderlich. Mit der Festsetzung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien kann die Versickerungsfähigkeit der Flächen erhöht werden. Damit werden die ursprünglichen Bodenfunktionen teilweise erhalten und durch die Versickerungsfähigkeit der Beitrag zum Grundwasser erhöht.

Der vorhandene Baumbestand ist ein typischer Bestandteil des Landschaftsraumes und stellt einen bedeutenden Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln und Insekten dar und sollte als solcher auch gesichert und dauerhaft erhalten bleiben. Die in der Potsdamer Straße vorhandenen Bäume sind darüber hinaus als Alleebäume geschützt. Der Erhalt des Baumbestandes auf dem Grundstück des Oberstufenzentrums ist darüber hinaus die Sicherung der bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgten Ausgleichsmaßnahmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit der Begründung der öffentlichen und privaten Flächen soll insgesamt eine Anpassung an das bestehende Siedlungsbild und eine Erhöhung der ökologischen Qualität erreicht werden. Somit kann der vorgefundene Siedlungscharakter durch das Fortschreiben der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Strukturen fortgeführt werden.

Die Beschränkung der Artenwahl auf einheimische, standortgerechte Arten soll sicherstellen, dass nur standort- und floren gerechte Arten gepflanzt werden, die auch von Natur aus dort vorkommen. Damit soll erreicht werden, dass die Arten sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen.

- 1 In der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 1.618 qm eine fünfreihige Hecke gemäß Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. Pro qm Fläche ist ein Strauch und insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Zuwegungen und Wegen zulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- 2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Bogen-, Oder- und Rheinstraße sind mindestens 72 Bäume gemäß der Pflanzliste 3 in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.
- 3 Innerhalb des mit SO E gekennzeichneten Gebietes sind insgesamt 56 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Davon ist je 5 Stellplätze von oberirdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.
- 4 Innerhalb des mit GE 1 gekennzeichneten Gebietes ist je angefangene 280 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Davon ist je 5 Stellplätze von ober-

irdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen. Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gebietes ist je 5 Stellplätze von oberirdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

- 5 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen.

Die Anpflanzung auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche (A) dient neben der naturnahen Einbindung des Gewerbegebietes auch als Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Eingriffe. Insbesondere dem Eingriff in die Schutzgüter Natur und Landschaft sowie Biotope kann so Rechnung getragen werden. Denn eine dichte Gebüschpflanzung mit offenen Krautsäumen ist als Lebensraum für Vögel bedeutsam und kompensiert deren Habitatverlust im Plangebiet.

Das Oberstufenzentrum wird durch die Pflanzung von den luft- und lärmemittierenden Straßen, Bogenstraße und Potsdamer Straße, abgeschirmt, so dass zumindest eine psychologische Lärminderung stattfindet. Die Auswahl der überwiegenden Verwendung von Sträuchern entspricht dabei der Voraussetzung einer ausreichenden Belichtung der Lehrräume. Gleichzeitig wird die Begrünung durch Bindung auf den Blättern auch zur Minderung des Feinstaubanteils beitragen ohne die Durchlüftung vor dem Schulgebäude zu behindern. Durch die Anlage der beidseitigen Krautsäume (vgl. dazu die vertragliche Regelung unter lit. a im nachfolgenden Kapitel) ist eine Verminderung der Luftgeschwindigkeit in unmittelbarer Nähe des Schulgebäudes nicht zu erwarten.

Die Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen städtebaulich der Fortschreibung des bereits entlang der Bogenstraße eingeleiteten und für das Land Brandenburg typischen Stadtbildes mit Alleen entlang der Straßen. Neben der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes kann gleichzeitig die lufthygienische Situation verbessert werden. Denn Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen, die entlang der Hauptverkehrsstraßen Potsdamer Straße und der zukünftigen Bogenstraße entstehen. Die Beschränkung der Artenauswahl ist erforderlich, damit ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt wird und sich die Neuanpflanzungen in den vorhandenen Baumbestand integrieren. Zudem handelt es sich um heimische und standortgerechte Baumarten, die einen besonderen Wert für die Tierwelt besitzen und sich in den Naturraum einfügen. Auch hier sind die Vorschriften für die Grundstückseigentümerin hinnehmbar, da es sich um eine ausreichende Auswahl zu verwendender Pflanzen handelt. Die Festsetzung der Größe der Baumscheiben bzw. der Grünstreifen ist aus naturschutzfachlichen Gründen erforderlich, damit die Bäume ausreichend mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden und damit dauerhaft gute Wachstumsbedingungen haben.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücke sowie der Stellplatzanlagen dienen der Gliederung und gestalterischen Einbindung der Gewerbegebiete. Die Bäume sollen die gas- und staubförmigen Emissionen filtern und zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen. Aus diesem Grund ist auch für das Grundstück des Oberstufenzentrums der Erhalt der Bäume festgesetzt worden, denn die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dort bereits erfüllt worden und nunmehr dauerhaft zu sichern.

Dachbegrünungen sind stadtbildlich nicht wirksam, leisten jedoch einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas. Neben der Schaffung von Lebensraumangeboten wird durch Dachbegrünungen die Retention der Niederschläge im Gebiet erhöht und dadurch die Regenwasserkanalisation entlastet. Sie entspricht darüber hinaus auch dem aus dem ursprünglichen Bebauungsplan resultierenden Ausgleich.

Sämtliche Baumpflanzungen erfüllen die Kompensationsforderungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow für die ermittelten Verlustbäume.

10.3.2 Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen

a) Für die auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche vorzunehmenden Anpflanzungen sind für Sträucher die Mindestpflanzqualität 60-80 cm und für die Bäume die Mindestqualität Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Der zu pflanzenden Hecke vorgelagert werden soll beidseitig ein jeweils ausreichend breiter Krautsaum, der weitgehend sich selbst überlassen werden und nur bei Bedarf, ca. alle 5 Jahre gemäht werden soll, um das Aufwachsen von Gehölzen zu unterbinden.

b) Für die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzenden Bäume sind die Mindestqualitäten Hochstamm, dreimal verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.

c) Für die Dachbegrünungsmaßnahmen sind nährstoffarme Substrate zu verwenden. Die gesichert zu verwendenden Qualitätsstandards der Pflanzen soll insbesondere bei der Straßenraumbepflanzung einer zügigen Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen. Denn mit der gewählten höheren Qualitätsstufe kann die von der Stadt Teltow gewünschte Aufwertung des Bereiches Potsdamer Straße / Bogenstraße schneller vollzogen werden. Der Grundstückseigentümerin entstehen dadurch keine unbilligen Härten, denn der Ausgleich kann derart vollständig erbracht werden.

d) Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den möglichen Verlust von insgesamt max. 28 Brutplätzen von Haussperling, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Kohlmeise, Blaumeise und Amsel Nisthilfen an Gebäuden zu schaffen. Dabei sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes auch hinsichtlich der Ausgestaltung sowie der Standortwahl zu berücksichtigen. Der Ausgleich ist nur im Zuge von tatsächlichem Verlust durch Abbruch und Baumfällungen zu erbringen. Derzeit ist davon auszugehen, dass die am Gebäude des Oberstufenzentrums ermittelten Nistplätze nicht ersetzt werden müssen. Die Verpflichtung zum Anbringen der Nisthilfen ist, soweit nicht in Kaufverträgen von Nachinvestoren geregelt, mit dem Bauantragsverfahren zu beauftragen.

Die Verluste von Revieren oder Brutplätzen der Gebäudebrüter sind ausgleichspflichtig. Für die Zerstörung von Gebäudebrüter-Nistplätzen (z.B. im Zuge von Gebäudeabriss) wird im Zuge des Abbruchartrages eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landesumweltamt Brandenburg (LUA) beantragt. Grundlage der Genehmigung ist die Anzahl der tatsächlich dort nachgewiesenen brütenden Vögel. Die Anzahl der Brutpaare ist die Bemessungsgrundlage für die Anzahl der neu zu schaffenden Ersatz-Brutplätze.

e) Die auf den privaten Baugrundstücken zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume (in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm) sind nachzupflanzen, sobald sie abgestorben sind. Die Nachpflanzungen müssen den Qualitätsanforderungen des Grünordnungsplans entsprechen.

Die prinzipielle Pflicht, die Einzelbäume nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Baumbestand dauerhaft erhalten wird.

f) Im Bauraum "M" (Gemarkung Teltow, Flur 22, Flurstück 22/3) sind auf einer Fläche von mindestens 2.636 m² Renaturierungsmaßnahmen zur naturnahen Arrondierung der Fläche an die benachbarte Bäreniederung mit Herstellung von Offenlandflächen auf magerem Substrat durchzuführen.

Diese Maßnahmen dienen der vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Denn die zur Umsetzung der Maßnahme erforderliche Aufgabe eines Teils des Gewer-

begebietes dient durch Verzicht auf Versiegelung der Kompensation in das Schutzgut Boden und die nachträgliche Renaturierung dem Schutzgut Biotope sowie den artenschutzrechtlichen Erfordernissen. Die Aufgabe der Gewerbenutzung und nachfolgende Übergabe der Flächen an die Stadt Teltow ermöglicht der Stadt die im Landschaftsplan gewünschte öffentliche Grünverbindung herzustellen.

g) Die grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken sind Zug um Zug entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt zu realisieren. Spätestens 2 Vegetationsperioden nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten muss die Durchführung der Maßnahmen abgeschlossen sein.

Diese festgelegte Frist orientiert sich an einer schnellstmöglichen Kompensation der Eingriffsfolgen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Baufortschritts.

10.3.3 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen der Gutachterin zum Grünordnungsplan sind aufgrund anderer Fachgesetze zu berücksichtigen und können nicht als Festsetzung für den Bebauungsplan definiert werden:

- Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern.
- Schutz des Bodens sowie der Bäume und Gehölze während der Bauarbeiten nach den Maßgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LG-4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".
- Aus Artenschutzrechtlichen Gründen ist die baubedingte Beräumung des Plangebiets außerhalb der Reproduktionszeit der besonders geschützten Arten, hier insbesondere der Brutvögel, also im Zeitraum zwischen September und März, durchzuführen.
- im Rahmen der Baugenehmigung wird festgesetzt, dass Bodenverdichtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen sind.
- Potenzielle Bodenbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

10.3.4 Fazit

Im Ergebnis der Umweltprüfung hält die Gutachterin fest, dass die Umweltauswirkungen der Bauvorhaben, die der Bebauungsplan rechtlich ermöglicht, für das Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht relevant sind.

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima liegt aufgrund der städtebaulichen Kennwerte (GRZ 0,8 für GE und SO) und der maximal zulässigen Überbauung einschließlich der Zunahme an Verkehrsflächen eine Umwelterheblichkeit vor. Im Vergleich zu dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 besteht bauplanungsrechtlich nur eine um 3.877 m² höhere Belastung.

Dem Austrag von Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien) entgegen gewirkt werden.

Die Verluste der ruderalen Biotope und der Gehölzbestände sowie von insgesamt 129 geschützten Einzelbäumen sind als Lebensraum für die Avifauna als relevant einzuschätzen. Insgesamt können fast alle Reviere von Brutvögeln verloren gehen, darunter sind 28 Reviere von gebäudebrütenden Vögeln in oder an Gebäuden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs-

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

plan Nr. 3 ist vor allem der Verlust der Ruderalvegetation im Bereich des Industriegleises erheblich.

Sämtliche Eingriffe können, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, vollständig kompensiert werden. Den naturschutzfachlichen Belangen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche	Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Bilanz: positiv / negativ
Schutzgut Boden								
anthropogen stark veränderte Böden aufgrund der mächtigen Aufschüttungen	Zusätzliche Überbauung und Versiegelung innerhalb der Baugebiete Reduzierung der Verkehrsflächen	+ 4.225 m ² - 348 m ²	Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktionen			Verzicht auf Teilflächen der Bauräume M und K als Gewerbegebiet (außerhalb des Plangebiets)	2.424 m ²	Aufgrund der Vorbelastung ist eine Entsiegelung von (4.225 – 348) : 2 = 1.939 m ² erforderlich. Aufgrund des Verzichts auf 2.424 m ² große Teilflächen der zulässigen Gewerbegebiete M und K mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 findet eine Entsiegelung in ausreichendem Umfang statt. Der Eingriff ist ausgeglichen.
Schutzgut Wasser								
	Erhöhter Oberflächenabfluss auf den Baugrundstücken und verringerte Grundwasserneubildung durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung	4.225 m ²	Sicherung der Grundwasservorräte und -qualität	Versickerung von Niederschlägen vor Ort Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenbeläge				Durch die Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet wird die negative Wirkung durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung vermieden.
Schutzgut Biotope								
Ruderalvegetation auf stark gestörten Standorten	Verlust von Ruderalvegetation auf einem ehemaligen Industriegleis Verlust von Ruderalvegetation für den Ausbau der Potsdamer Straße Verlust von geschützten Bäumen StU > 30 cm Verlust von Bäumen StU < 10 cm Verlust von Gebäudebrüter-Revieren	3.684 m ² 570 m ² 115 Stück 10 Stück 28 Stück	Erhalt der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere			Anlage einer 5reihigen freiwachsenden Hecke mit Einzelbäumen (StU 14-16 cm) Neupflanzung von Bäumen: • Rheinstraße (StU 18-20 cm) • Bogenstraße (StU 18-20 cm) • Oderstraße (StU 14-16 cm) • SO (Stellplatz, StU 14-16cm) • GE (StU 14-16 cm) Ersatzniststätten für Gebäudebrüter Externe Maßnahmen im Bauraum M	1.618 m ² 8 Stück 17 Stück 49 Stück 6 Stück 56 Stück 90 Stück max. 28 Stück 2.636 m ²	Die Kompensation der geschützten Bäume kann anteilig im Straßenraum und anteilig auf den Grundstücken erfolgen. Der Biotopverlust kann durch Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sowie externe Maßnahmen im Bauraum M vollständig ausgeglichen werden. Der Verlust der Niststätten der Gebäudebrüter kann durch Ersatzniststätten vollständig ersetzt werden.

11 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Sie sind im Rahmen des Ausbaus der Potsdamer Straße, der Oderstraße sowie der Rheinstraße verlegt worden und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Telekommunikation

Die Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich in der Potsdamer Straße sowie der Oderstraße und Rheinstraße entsprechend deren Ausbaustand (vgl. Schreiben vom 26.04.2007). Von diesem Leitungsnetz ausgehend sind die vorhandenen Gebäude mit Hausanschlüssen erschlossen. Für das geplante Sondergebiet sowie die nördlich davon gelegenen Gewerbegebiete werden im Zuge der Bebauung neue Hausanschlüsse verlegt werden müssen. Die Abstimmung mit der Deutschen Telekom dazu erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Unternehmen E.on edis, die über die vorhandenen Mittelspannungsleitungen in der Potsdamer Straße, Oderstraße und Rheinstraße möglich ist. Die entsprechenden Hausanschlüsse und je nach dem Strombedarf auch die Errichtung von Trafostationen sind im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Unternehmen abzustimmen. Auch die ggf. erforderliche Errichtung von Trafostationen ist möglich, da sie in einem Gewerbegebiet stehen werden. Das Erfordernis ist von dem Bedarf der dann realisierten Bebauung abhängig und zurzeit nicht näher zu bestimmen.

Derzeit ist ausschließlich für die Trafostation, die das Oberstufenzentrum sowie die westlichen angrenzenden Unternehmen versorgt, der nach der Verlegung zu sichernde Standort bestimmt worden und mit E.on edis abgestimmt sowie zeichnerisch festgesetzt. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen und weiterhin benötigten Leitungen sind zeichnerisch als zu erhaltendes Leitungsrecht festgesetzt worden.

Gas und Fernwärme

Die für die Gasversorgung erforderlichen Leitungen befinden sich in der Potsdamer Straße und der Oderstraße (vgl. Schreiben der WGI vom 17.04.2007). Von dort ausgehend sind die erforderlichen Hausanschlüsse vorhanden und können weitere verlegt werden.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Fernwärmeleitungen der Fernwärme Teltow GmbH insbesondere in dem ursprünglich geplanten Anschluss der Rheinstraße zur Oderstraße (vgl. Schreiben vom 07.05.2007). Die Erschließung der einzelnen Grundstücke kann darüber erfolgen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind über die vorhandenen Leitungen und Kanäle im angrenzenden Straßennetz möglich (vgl. Schreiben des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" vom 08.05.2007).

Das innerhalb des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow anfallende Regenwasser wird, vertraglich vereinbart (vgl. Erschließungsvertrag vom 29.10.1997), in das vorhandene Regenklärbecken nördlich des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan abgeleitet.

Für ggf. erforderliches Löschwasser sind innerhalb des Gewerbeparks bereits die entsprechenden Vorkehrungen i.d.R. im öffentlichen Straßenraum konzipiert worden. Sie sind auch nach den Aussagen des für die Planung zuständigen Ingenieurbüros ausreichend dimensioniert. Gleichwohl ist für den geplanten Einzelhandelsbetrieb eine eigene Löschwasserbevorratung unterhalb des Gebäudes vorgesehen.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den vorliegenden 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 Umweltbericht nach § 2a BauGB

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 zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine umfassende Prüfung sämtlicher Schutzgüter, die sich auf die vorhandenen und aktualisierten Fachgutachten der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden. Zur Integration der beabsichtigten Nutzungen mit großflächigem Einzelhandel und Gewerbe sind die erkannten Handlungsbedarfe frühzeitig in die Wege geleitet worden. Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität im relevanten Straßennetz erforderlichen Maßnahmen sind ebenso wie die festgestellten passiven Schallschutzmaßnahmen abschließend und zur Umsetzung bewertet worden.

Die Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Verbrauchermarkt ist im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. BauGB und damit als Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf in die Abwägung eingestellt worden. Die Einzelhandelsplanung ist in ihrer Funktion als Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zureichend. Mit den vorliegenden Gutachten, Analysen und Stellungnahmen ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB durch das Geplante bestätigt worden. Durch das Geplante werden gleichzeitig zu klärende Stadtentwicklungsfragen wie die Fortentwicklung der gewerblichen Nutzungen zum Ausbau und zur Sicherung der Wirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Arbeitsplätze hinsichtlich der Funktion Stadt Teltow als Mittelzentrum gelöst. Zu erwartendes Konfliktpotenzial ist im Sinne der stadtverträglichen Einbindung des Vorhabens in die vorhandenen Strukturen bewältigt worden.

Die zu den verschiedenen Standortalternativen für Einzelhandelsflächen getroffenen Entscheidungen qualifizieren den Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf als vorzugswürdig, weil er eine Fortführung der städtebaulich harmonischen Entwicklung des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow unter Einschluss der verkehrlichen Belange und der anstehenden städtebaulichen Bedürfnisse in nachhaltiger Weise erlaubt. Denn die zu erwartenden Synergieeffekte für die vorhandenen und weiterhin zur An siedlung beabsichtigten Gewerbeunternehmen sind ein Beitrag zur Behebung einer bisher nicht ausreichenden Entwicklung.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist mit der Umweltprüfung auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten und -untersuchungen zureichend geprüft worden. Demnach ergeben sich keine Sachverhalte, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Die Auswirkungen durch die mit dem vorliegenden

Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind überwiegend als nicht schädlich bewertet worden. Die ermittelten Schutzmaßnahmen zu dem Thema Lärm sind bereits durchgeführt worden.

12.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan stimmt hinsichtlich der integrierten Lage des Standortes im Siedlungsschwerpunkt Gewerbe, der gutachterlich festgestellten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Auswirkungen sowie der regionalplanerischen Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überein. Denn die Stadt Teltow hat mit dem in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP B-B) den Status eines Mittelzentrums. Nach der damit erfolgten Ausweisung der städtischen Kernbereiche liegen die Flächen innerhalb desselben der Stadt Teltow, der die Versorgungsschwerpunkte umfasst. Mit der Feststellung der Planreife für den Bebauungsplan (Stand: 12.06.2007) vom 26.05.2008 ist diese Zielerreichung außerdem bereits anerkannt worden.

Die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes in Teltow als Mittelzentrum ist mit den Zielen des LEP B-B und damit mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren. Im Rahmen der planerischen Überlegungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Überarbeitung des Zentralen Orte Systems ist beabsichtigt, in den Mittelzentren die für den jeweiligen Mittelbereich gehobenen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu gehört u.a. die Einzelhandelsfunktion auch durch ein differenziertes, den großflächigen Einzelhandel einschließendes Angebot. Die Zentrenverträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes ist durch seine Lage innerhalb des ausgewiesenen städtischen Kernbereiches erfüllt.

12.3 Einzelhandelsverträglichkeit

In der vorgenommenen planerischen Abwägung ist zutreffend die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit der vorgenommenen Einschränkung zu der Gesamt-Verkausflächenzahl befürwortet worden. Hierbei hat sich der Plangeber hinreichende Gewissheit über etwaige negative landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen bei der Realisierung der von ihm vorgesehenen Festsetzungen verschafft. Es sind insbesondere die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels betrachtet und gewürdigt worden. Insbesondere die Sicherung der *„Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des zuzulassenden Einkaufszentrums“* und die *„Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“* sind nach § 1 Abs. 6 BauGB in den Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB zum städtebaulich relevanten *„Interesse an einer verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“* eingeflossen.

Der mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Verbrauchermarkt liegt seit dem In-Kraft-treten des LEP B-B in der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Teltow innerhalb des ausgewiesenen städtischen Kernbereiches. Eine mögliche Beeinträchtigung benachbarter Zentren ist mit ausführlicher Begründung, der sich die Plangeberin anschließt, widerlegt worden.

Auch die Auswirkungen auf die Entwicklung vorhandener Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Einzugsbereiches sind auf der Grundlage des erstellten Gutachtens für unbedenklich erachtet worden. Mit der differenzierten konservativen Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen genügt das Gutachten dabei den Anforderungen an eine Prognose, die dem Plangeber eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen zur Verfügung stellt. Der Gutachter geht zutreffend bei seinen Betrachtungen davon aus, dass sowohl der vorhandene als auch der geplante Einzelhandel durch die Rückgewinnung derzeit abfließender Kaufkraft profitieren kann. Mit einer festgestellten die „Kaufkraftumlenkung“ von in der Regel unter 10 %

wird dieser die Verträglichkeit kennzeichnende Schwellenwert i.d.R. nicht erreicht. Bei den festgestellten Überschreitungen dieses Schwellenwertes hält der Gutachter fest, dass mit Geschäftsschließungen und damit mit städtebaulichen Auswirkungen nicht zu rechnen ist. Auch mit der gutachterlichen Prüfung zur Ergänzung der Verkaufsfläche für die Konzessionäre sind sämtliche Ergebnisse bestätigt worden.

Durch die Revitalisierung des in Rede stehenden Standortes mit Einzelhandel und flankierenden Nutzungen kann zudem eine erhebliche Anzahl innenstadtnaher, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Denn der geplante Verbrauchermarkt kann dazu beitragen, den Bekanntheitsgrad des Standortes zu erhöhen und damit die Voraussetzung für die Erweiterung der „Automeile“ um verschiedene bisher dort nicht vertretene Automarken und andere branchenrelevante Unternehmen sowie für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen schaffen. Zu als nennenswert einzustufenden Verlusten an Arbeitsplätzen andernorts wird es demgegenüber nicht kommen, da eine Flächenverdrängung nicht auftreten wird, wie der Gutachter festgestellt hat.

12.4 Verkehr

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist von dem Gutachter sowohl hinsichtlich der Verlagerung der Verkehre mit Herstellung der Bogenstraße als auch hinsichtlich des aus der Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Verkehrsaufkommens konkret und plausibel ermittelt worden. Anhand der Berechnung des prognostizierten Verkehrsaufkommens sowie der Verkehrsverlagerung stellt er fest, dass die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte in ausreichender Qualität leistungsfähig sind, und empfiehlt darüber hinaus sogar bestimmte Regelungen, wie bspw. die Linksabbiegebeziehungen zu und von dem Grundstück mit großflächigem Einzelhandel zuzulassen.

Aus verschiedenen Erschließungsvarianten ist die unter wirtschaftlichen, umweltrelevanten und verkehrstechnischen Aspekten günstigste Variante ermittelt worden. Die bekannte und derzeit geplante Anzahl an Stellplätzen für den großflächigen Einzelhandel ist ausreichend, um den zu erwartenden Verkehr selbst zu den Spitzenzeiten aufzunehmen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass den verkehrlichen Belangen mit der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen wird.

12.5 Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen der Bauvorhaben, die der Bebauungsplan rechtlich ermöglicht, sind für das Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht relevant.

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima liegt aufgrund der städtebaulichen Kennwerte zur Verdichtung und der Zunahme an Verkehrsflächen eine Umwelterheblichkeit vor. Im Vergleich zur Ist-Situation erhöht sich der Überbauungs- und Versiegelungsanteil um 14.622 m². Jedoch besteht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 nur eine um 4.225 m² höhere Versiegelung, die entsprechend ausgeglichen wird.

Ebenso werden die Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die entsprechenden Regelungen zur Versickerung des Niederschlagwassers sowie den gesicherten Ausgleichsmaßnahmen für Biotop, Gehölzbestände sowie Avifauna ausgeglichen. Hinsichtlich der Avifauna wird neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Ausgleichsmaßnahmen für Flächen und für Gebäude auch die Ausnahmegenehmigung für die Gebäudebrüter beantragt. Für die durch Abbrucharbeiten entfallenden Nistplätze sind dann in entsprechender Anzahl sowie artenspezifisch zu ersetzen.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist die Zurückhaltung des Niederschlagswassers durch die vor Jahren realisierte Ableitung des anfallenden Wassers zunächst in das vorhandene Regenklärbecken und sodann gedrosselt in den Teltowkanal durch Vertrag (vgl. Erschließungsvertrag vom 29. September 1997) geregelt worden. Seitdem wird das innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden Flächen des Gewerbeparks Techno Terrain Teltow anfallende Niederschlagswasser entsprechend abgeleitet. Dabei basieren die im Jahr 1997 vereinbarten Erschließungsverträge auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow aus dem Jahr 1991, den das ehemalige Industriegebiet einschließlich der gesamten technischen Ver- und Entsorgung zu erneuern. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich des naturnahen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser insofern gerecht, als das Wasser zwar nicht grundsätzlich versickert wird, jedoch durch das Sammeln im vorhandenen Regenklärbecken sowie die kontrolliert gedrosselte Abgabe in den Teltowkanal dem Naturkreislauf wieder zugeführt wird.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit der Kombination der Festsetzungen, Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie den gesichert umzusetzenden Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze ausreichend Rechnung getragen.

12.6 Altlasten

Altlasten sind nach den vorliegenden amtlichen Freiheitsbescheinigungen nicht vorhanden. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als altlastenfrei bestätigt worden. Jedoch kann sich im Zuge weiterer erforderlicher Untersuchungen eine derzeit nicht abschließend zu bewertende Schadstoffsituation ergeben. Aus diesem Grund ist der Hinweis zum Umgang mit den möglichen, durch bspw. Abbrucharbeiten bedingten, weiteren Bodenbelastungen ausreichend. Denn ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht. Nach schriftlicher Bestätigung der Fachbehörde kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

Auch die festgestellte Belastung des Grundwassers auf einem dem Geltungsbereich benachbarten Grundstück resultiert zunächst nicht aus Verunreinigungen innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der vorgenommenen gutachterlichen Überprüfung ist somit nachweisbar keine Gefahr für den Menschen und seine Umwelt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorhanden. Der konkrete Umgang mit möglichen Grundwasserschadstoffbelastungen ist auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu klären. In diesem Zusammenhang kann dann auch festgelegt werden, dass das Baugrundstück höher als mit einer GRZ 0,8 zu versiegeln ist.

12.7 Immissionen

Mit den übernommenen und unwesentlich angepassten Lärmpegelbereichen wird dem Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen. Denn der Gutachter hat die aus dem bestehenden Verkehr resultierende hohe Grundbelastung für den Standort des Oberstufenzentrums sowie die zu erfolgenden Schallschutzmaßnahmen bestätigt. Der Gutachter geht davon aus, dass die Realisierung des vorliegenden Geplanten nicht zu einer rechtlich nicht hinnehmbaren Veränderung der jeweiligen Immissionssituation führen wird, jedoch die bereits umgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu sichern sind. Denn das Oberstufenzentrum ist auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vor dem Hintergrund der Herstellung der Bogenstraße sowie den daraus folgenden Verkehrsbelastungen zulässigerweise errichtet worden.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen resultieren nicht aus dem vorliegenden Geplanten.

Im Ergebnis kann zur Geräuschthematik festgehalten werden, dass die festgestellten Beeinträchtigungen, die die entsprechenden Richt- und Orientierungswerte überschreiten, durch die festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen auf das für die konkrete Nutzung zu akzeptierende Maß reduziert worden sind.

12.8 Lufthygiene und Klima

Die Untersuchung der Luftschadstoffbelastung ist unter Auswertung des Lärminderungs- und Luftreinhalteplans der Stadt Teltow vorgenommen worden. Danach geht der Gutachter davon aus, dass mit der geplanten Bogenstraße und der dadurch bedingten Verteilung des Verkehrs eine günstigere lufthygienische Situation entstehen wird. Bereits im Bestand werden weder die durchschnittlichen jährlichen noch die täglichen Grenzwerte überschritten. Mit der Verkehrsverlagerung werden die ermittelten Werte zum Teil noch deutlich reduziert. Auch die Lage des Geltungsbereiches mit dem umgebenden Freiraum trägt zu einer guten Durchlüftung und damit zu einer geringen Konzentration an Schadstoffen bei.

Auch die Belastungen durch den zusätzlichen Fahrzeug-Verkehr des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel werden aufgrund der insgesamt relativ geringen Anzahl an zusätzlichem Verkehr mit ca. 1.000 Fahrzeuge für die Potsdamer Straße zu unerheblichen weiteren Luft- und Lärmemissionen führen. Gegenüber dem heute bereits zulässigen Planungsstand wird es nicht zu wesentlichen Änderungen kommen. Denn das Plangebiet gehört weiterhin aufgrund seiner Lage am Teltowkanal mit seiner Funktion als Frischluftschneise zu den klimatisch entlasteten Bereichen.

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	56.999	73,2
davon überbaubare Fläche	51.968	66,8
davon Nettobauland Gewerbegebiet (GE)	40.775	52,4
davon Nettobauland Sondergebiet (SO)	16.224	20,8
davon Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	1.618	2,1
davon Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	608	
Straßenverkehrsflächen	20.820	26,8
Geltungsbereich	77.819	100,0

14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Flächen des Plangebietes in der Trägerschaft von privaten bzw. hinsichtlich der Straßen im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Davon ausgehend ist die Erschließung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände“ der Stadt Teltow

mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert. Sämtliche Flächen, die für die öffentliche Verkehrsfläche benötigt werden und derzeit noch in privatem Eigentum sind, werden erworben und ins Eigentum der Stadt Teltow übergehen. Die endgültige Grundstücksübertragung wird nach der Endvermessung nach Fertigstellung der Straße erfolgen.

15 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow zunächst keine Kosten, weil sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen von der Grundstückseigentümerin getragen werden. Die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Flächen werden nach dem im städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zu vereinbarenden Zeitraum mittel- bis langfristig von der Stadt Teltow zu tragen sein.