

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 40 "Die Mühlenberge"
der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 30. März 2005

Impressum

Auftraggeber:
Stadt Teltow

Auftragnehmer:
WIEFERIG & PARTNER
Ingenieurbüro für Stadtplanung
Bäkestraße 1
14 513 Teltow

Bearbeiter:
Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur	3
2 Planungsanlaß	3
3 Ziele und Zwecke der Planung	4
4 Planungsvorgaben	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planungen	7
5 Planungsgrundlagen	7
5.1 Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes	7
5.2 Bebauungsstruktur	7
5.3 Stadträumliche Einbindung	8
5.4 Verkehr	8
5.5 Freiflächenstruktur	8
5.6 Naturräumliche Einbindung und Topographie	9
6 Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	9
6.4 Örtliche Bauvorschriften	10
7 Verkehr	10
8 Soziale Infrastruktur	10
9 Umweltbelange	11
9.1 Immissionsschutz	11
9.2 Altlasten	11
9.3 Eingriff in Natur und Landschaft	12
10 Technische Infrastruktur	20
11 Denkmalschutz	20
12 Bodenordnung	20
13 Kosten	20
14 Realisierung	21
15 Flächenbilanz	21

1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtgröße von 2,54 ha. Er liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Teltow nördlich des Ortsteils Ruhlsdorf an der Teltower und Stahnsdorfer Straße und besteht aus den Flurstücken 6/4, 6/5, 6/6, 9/1, 10/1, 13/1 und 17/1 sowie teilweise das Flurstück 1/ 4 der Flur 2.

Das Areal wird begrenzt:

- im Süden von der Stahnsdorfer Straße sowie dem Flurstück 14/3 am Kreuzungspunkt Stahnsdorfer / Teltower Straße,
- im Osten von bestehenden Gewerbebauten (Flurstück 19/2),
- im Norden von bestehenden Gewerbebauten (Fa. teltomat) sowie Gartenlauben,
- im Westen von der Teltower Straße (Flurstück 49).

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist durch die bereits im Zuge des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. R4 entstandenen Wohnbebauung geprägt, dessen Geltungsbereich in Teilen identisch ist. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 40 werden im südlichen Bereich weitere Flächen entwickelt, um die harmonische städtebauliche Abrundung des Siedlungsrandes der Stadt Teltow fortzuführen.

Im nördlich unmittelbar angrenzenden und westlich mittelbar angrenzenden Bereich befindet sich historisch gewachsene Gewerbenutzung.

2 Planungsanlaß

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 'Die Mühlenberge' ist im Jahr 1997 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow gefasst worden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Abwägungsmängel des Bebauungsplanes Nr. 4 Ruhlsdorf korrigiert werden. Seit Dezember 1993 ist Ruhlsdorf ein Ortsteil der Stadt Teltow. Der Ursprungsplan Nr. 4 Ruhlsdorf enthält wesentliche Mängel hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation, weil er die Gemengelage mit Gewerbe und Wohnen nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt hatte.

In der Zwischenzeit sind auf der Grundlage des Ursprungsplanes zahlreiche Gebäude mit deutlich überwiegender Wohnnutzung realisiert worden. Sie sind durch eine Schallschutzwand vor dem angrenzenden Gewerbebetrieb abgeschirmt. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Industrie ergeben, sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan die unterschiedlichen Nutzungsansprüche aufeinander abzustimmen.

Da der Ursprungsplan für nichtig erklärt worden ist, kann die bauliche Entwicklung an der markanten Schnittstelle zwischen den Ortslagen Ruhlsdorf und Teltow nicht fortgeführt werden. Mit der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes sollen nun-

mehr die rechtlich einwandfreien Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Gemengelage und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Damit kann die bereits eingeleitete Aufwertung des gesamten Bereiches Ruhlsdorfer Straße/Teltower Straße konsequent fortgesetzt werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel dieser städtebaulichen Planung ist die planerische Sicherung von gemischten Bauflächen entsprechend den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Teltow im ehemaligen Plangebiet 4 Ruhlsdorf einschließlich der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Besonders im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, in dem Wohngebäude bereits seit etwa zwei Jahren bezogen sind, müssen Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so festgesetzt werden, dass sie in einer Gemengelage sowohl die notwendigen gesunden Wohnverhältnisse als auch die Belange eines funktionsfähigen Gewerbebetriebes sicherstellen und somit öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Im bereits bebauten Teilbereich des Geltungsbereiches ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Aufgrund der Gebäudetypen ist hier mittel- bis langfristig auch eine teilgewerbliche Nutzung insbesondere durch Dienstleister möglich und angestrebt.

das derzeit baulich nicht genutzte Areal wird künftig überwiegend den gewerblichen Anteil des Mischgebietes aufnehmen. Die Lage der Fläche an der Teltower Straße ist geeignet, Gewerbe- oder Handelsunternehmen, Gastronomie etc. anzusiedeln und somit die stärker schutzbedürftigen vorhandenen Wohnungen vor Verkehrslärm zu schützen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Harmonisierung unterschiedlicher Nutzungsansprüche in einem Siedlungsbereich mit gewerblicher und Wohnnutzung,
- Gesichertes Planungsrecht für Wohnnutzung in einer Gemengelage, die auch in unmittelbarer Nachbarschaft Gewerbenutzung adäquat zulässt,
- Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbeunternehmen
- sachgerechte Festsetzung von Anlagen und Maßnahmen, die dem Immissionsschutz dienen,
- weitestgehende Vermeidung von Immissionskonflikten, besonders im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und dem Industriegelände

- bauliche Abrundung der westlichen Teltower Straße im Planbereich durch gesichertes Planungsrecht für gemischte Nutzung,
- Errichtung ökonomisch sinnvoller Erschließungsformen sowie Stärkung der vorhandenen Infrastruktur,
- Beschränkung der Versiegelung auf die für die Funktionsfähigkeit des Baugebietes notwendigen Baumaßnahmen.

4 Planungsvorgaben

4.1 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.

Landesplanung

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

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

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

Entsprechend dem Leitsatz der Innenentwicklung soll hier die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Mit der räumlichen Konzentration von Arbeits- und Bildungsstätten an integrierten Standorten werden unter anderem verkehrserzeugende Strukturen vermieden. Zur Verhinderung von Monostrukturen beinhalten Gebiete

mit einer deutlichen Konzentration an Arbeitsstätten darüber hinaus verträgliche Nutzungsmischungen.

Regionalplanung

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wird unter anderen die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen. Mit der räumlich-funktionalen Nutzungszuweisung entstehen somit Siedlungsstrukturen, die dem Motto der 'Stadt der kurzen Wege' gerecht werden.

Da die Stadt Teltow an der mittelfristig zu realisierenden Entwicklungsachse 'Potsdam - Teltow - Berlin' liegt, gehört sie zu den Orten, in denen die Entlastungs- und Entwicklungsfunktion von Gewerbe- und Wohngebieten als Schwerpunkt befürwortet wird. Die raumordnerisch festgelegten Entwicklungsachsen beinhalten sowohl Strecken des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die geplante S-Bahn-Trasse von Berlin-Lichterfelde nach Teltow mit einem Haltepunkt an der Mahlower Straße/Lieselotte-Herrmann-Straße, der Regionalbahnhof im Osten des Gemeindegebietes als auch überregional bedeutsame Straßenverbindungen, wie die Landesstraßen L 40 und L 76.

Hinsichtlich des Ausstattungsgrades mit öffentlichen und privaten Einrichtungen wird der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in zentraler Lage vor der Entwicklung neuer Standorte, die sich bevorzugt in räumlicher Konzentration zu anderen Versorgungseinrichtungen sowie in zentraler Lage befinden sollten, empfohlen (vgl. Regionalplan Havelland-Fläming, Stand: Juni 1997).

Kreisentwicklungsplanung

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

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Schutzgebietes oder einer Schutzzone. Es liegt jedoch innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren, der Wirksamkeitsbeschluß liegt vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes Teltow 2010 ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 befinden sich die Bebauungspläne Nr. 2 'Ruhlsdorf „Weinbergsenden“ und Nr. 3 Ruhlsdorf, die beide allgemeine Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO vorsehen.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4R 'Die Mühlenberge', der die Flurstücke 6/4, 6/5 und 6/6 umfasst, weist für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet zur Teltower Straße, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet an der westlichen und nordwestlichen Grenze aus. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete sowie allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO für das Mischgebiet (Einzelhandel, Schank-, Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten wurden ausgeschlossen.

In allen Baugebieten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zwei Geschossen und in offener Bauweise zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für das Reine Wohngebiet, einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes sowie das Mischgebiet 0,7, für den weiteren Teil des Allgemeinen Wohngebietes 0,8. Die festgesetzte offene Bauweise trägt dem Charakter der umgebenden eher kleinteiligen Struktur Rechnung. Mit diesen Festsetzungen sind die baulichen Anlagen städtebaulich in die Umgebungsstrukturen eingepasst worden.

5.2 Bebauungsstruktur

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 ist bisher wesentlich durch eine kompaktere Gebäudegeometrie geprägt, die der Nutzung als Geschoßbauten entspricht. In der unmittelbaren Umgebung besteht im

Norden produzierendes Gewerbe in höherer Verdichtung, ansonsten die für diesen Ortsbereich typischen kleinteiligen Mischstrukturen.

5.3 Stadträumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Ruhlsdorf im Bereich der Kreuzung der Teltower und der Stahnsdorfer Straße im südlichen Stadtbereich von Teltow. Die Umgebung ist weitgehend durch Industrie (Fa. telto-mat im Norden, Kiesabbau und Verarbeitung in mittelbarer Nähe im Westen) geprägt. Südlich der Stahnsdorfer Straße schließt der eigentliche Ortsteil Ruhlsdorf mit dem Röhthepfuhl an. Hier bestehen mit den Bebauungsplänen 2R und 3R Planungen für Umgestaltungsmaßnahmen. Die historisch gewachsene Dorfstruktur Ruhlsdorfs ist in Teilbereichen erhalten.

5.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Teltower Straße (L 794) erschlossen. Von der Straße „An den Eichen“ werden die bereits vorhandenen Gebäude in den Baufeldern 2 - 4 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die jeweils zugeordneten Tiefgaragen und Stellplatzanlagen erschlossen, die auch die oberirdischen Stellplätze erschließen.

Zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstückes auf dem Flurstück 5/5 nördlich außerhalb des Plangebietes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 4R ein Erschließungsstich bis an die Grundstücksgrenze herangelegt worden.

Über die Teltower Straße (L 794) sowie über die Stahnsdorfer Straße ist das Plangebiet an das überregionale Erschließungsnetz angebunden. Diese überörtlich bedeutsamen Straßen führen in Richtung Ludwigsfelde, Berlin und Potsdam zu den Autobahnen A 10 und A 115 mit Anschluß an das weitere Autobahnnetz. Das Verkehrsaufkommen an der Teltower Straße ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Teltow eingehend bewertet worden. Im Ergebnis stellt das Verkehrsgutachten (vgl. Kommunal Data, 2002) heraus, dass auch bei der Ansiedlung weiterer gewerblicher oder Wohnnutzung ein reibungsloser und gleichmäßiger Verkehrsfluß während der Spitzenzeiten gewährleistet ist.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) existieren derzeit über die Buslinien 620 und 622 (CityBus). Das schienengebundene Angebot an ÖPNV ist mit dem künftigen S-Bahnhof in gut erreichbarer Nähe gewährleistet. Die Verlängerung der S-Bahn-Linie ist beschlossen, das Planfeststellungsverfahren läuft.

5.5 Freiflächenstruktur

Die Freiflächenstruktur des Bebauungsplangebietes ist wesentlich durch die privaten Grünflächen geprägt. Durch die Lage des Plangebietes in dem Siedlungszu-

sammenhang am nördlichen Rand des Ortsteiles Ruhlsdorfes sind unmittelbar keine bedeutsamen Verbindungen oder prägenden Grün- und Freiflächen vorhanden.

5.6 Naturräumliche Einbindung und Topographie

Für die Lage des Plangebietes sind keine nennenswerten topographischen und/oder klimatischen Bedingungen bekannt.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund des Trennungsgrundsatzes und seiner langfristig beabsichtigten Entwicklung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da innerhalb des Geltungsbereiches bereits Wohnnutzung in einem größeren Umfang vorhanden ist und Vergnügungsstätten gerade in den Nachtstunden einen erheblichen Störfaktor darstellen können. Zudem ist es städtebaulich gewünscht, diesen Ortsbereich von Teltow langfristig aufzuwerten. Vergnügungsstätten können dagegen einen trading down-Effekt herbeiführen oder fortsetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Sie entsprechen dem Dichtemaß eines Mischgebietes mit vielfältigen Nutzungsstrukturen in flächensparender Bauweise.

In Anlehnung an die vorhandenen Dichtemaße ist das Maß der baulichen Entwicklung für die unbebauten Baugrundstücke mit der für ein Mischgebiet verträglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden. Im Baufeld 6 ist eine GRZ von 0,3 entsprechend des vorgefundenen Bestandes festgesetzt worden, weil in diesem Teilbereich die Bebauung straßenbegleitend erfolgen soll. Der nördliche Teil des Grundstückes soll mit den hochwertigen Gehölzstrukturen als gliederndes Element erhalten bleiben.

6.3 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird in Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen überwiegend solitären Bauformen die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse sowie durch die Bestimmung einer maximal zulässigen Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe definiert die Höhenentwicklung für Gebäude

mit Flachdach. Dabei wird in der nun vorliegenden Fassung des Satzungsplanes die redaktionelle Anpassung an die zwischenzeitlich geänderte Bauordnung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Wie sich aus der Kombination der Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit, Geschossflächenzahl und Definition z. B. der Traufhöhe ergibt, ist hier keine inhaltliche Änderung des bislang Zulässigen vorgenommen worden.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zielen darauf, den Planbereich in die Umgebungsstrukturen einzufügen. Aus der Vielfalt des vorgefundenen Stadtbildes lassen sich die Gestaltungsmerkmale für Fassaden ableiten. Entsprechend der Funktion des Mischgebietes werden nur Fassadenmaterialien ausgeschlossen, die nicht der markanten Ortslage gerecht werden oder den Sicherheitsvorkehrungen des motorisierten Verkehrs entgegenstehen.

7 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Teltower Straße erschlossen. Von der Teltower Straße führt die als Sammelstraße konzipierte Straße 'An den Eichen' in das Plangebiet. Die Verlängerung dieser Straße führt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu den Baufeldern 2, 3 und 4.

Die für die Erweiterung des Gebietes erforderlichen zusätzlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken bzw. in den bereits vorhandenen Tiefgaragen im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen.

8 Soziale Infrastruktur

Im Planungsgebiet sind keine Flächen für den Gemeinbedarf wie Kita etc. vorgesehen. Die Stadt Teltow hat es sich zum Ziel gesetzt, die vorhandenen Kapazitäten an Schulen und Kindergärten bzw. –tagesstätten zu sichern. Im Ortsteil Ruhlsdorf befindet sich im Ortszentrum an der Güterfelder Straße sowohl eine Kita als auch eine Grundschule mit ausreichend Kapazitäten.

9 Umweltbelange

Für die vorliegende Planung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Belange des Immissionsschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz und den Ausgleichsmaßnahmen gelten für das mit MI 6 gekennzeichnete Baugebiet nur im Fall der Neubebauung. Der vorhandene Bestand ist geschützt und löst keine Umweltmaßnahmen aus.

9.1 Immissionsschutz

Das Thema Immissionsschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund bestehender Gutachten und erfolgter Schutzmaßnahmen gutachterlich untersucht und bewertet worden (vgl. ACCON Berlin, 2002).

Die unmittelbare Nachbarschaft zu dem gewerblichen Betrieb im Norden war in den letzten Jahren der Anlaß zu umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen. Das nördliche Mischgebiet ist durch eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand vom Gewerbegebiet getrennt. Mit der Lärmschutzwand kann der Schutzanspruch der Wohnnutzung gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms von der Stahnsdorfer Straße wird eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand festgesetzt, weil somit die Lärmbelastung für den Außenbereich und die Nutzung im Erdgeschoss um ca. 5 - 8 dB gemindert wird.

Zusätzlich werden für die beabsichtigten baulichen Anlagen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund des Verkehrslärms von der Teltower Straße und der Stahnsdorfer Straße sind in dem festgesetzten Bereich für die sensiblen Nutzungen wie Schlaf- und Kinderräume fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen. Bei einem Außenlärmpegel von > 50 dB sind ansonsten die Nachtwerte für gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet.

Weitere passive Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auch auf die Fassadenkonstruktion. So sind in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 den Fassaden zugeordnet. Die Schalldämm-Maße beziehen sich auf Gebäudefassaden mit Büro- oder Wohnnutzung. Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Einzelfalluntersuchung nachgewiesen, dass ein anderer (geringerer) Schallschutz erforderlich ist als im Bebauungsplan angegeben, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

9.2 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

9.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind die Kommunen bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen verpflichtet, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, sofern ein Eingriff vorliegt und unvermeidbar ist. Ein Eingriff liegt vor, wenn im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorliegen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist die erforderliche Kompensation für die bereits bebauten Flächen bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4R erfolgt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird die weiterhin erforderliche Kompensation für den Teilbereich mit den Flurstücken 9/1, 10/1, 13/3 und 17/2 vorgenommen.

Konfliktanalyse

Gemäß der vorliegenden Planung für die baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes ist von folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen:

Boden

Die zukünftige Versiegelung wird sich aufgrund der Überbauung durch Gebäude (GRZ 0,3) und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen um ca. 3.400 m² erhöhen. Diese zusätzliche Versiegelung hat negative Auswirkungen auf den Boden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen, wie z. B. der ehemaligen Lagerfläche, ohnehin bereits gestörte Verhältnisse vorliegen. Auch bei den Böden des Gartens und der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich aufgrund der anthropogenen Nutzung (Dünger-, Pestizideinsatz) nur um bedingt natürliche Böden.

Wasser

Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung gebracht werden kann. Der Grundwasserhaushalt wird daher in der Summe qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt.

Klima

Durch die Errichtung von Gebäuden wird sich das Klima kleinräumig auf den Flächen im Geltungsbereich verändern. Die Veränderungen lassen sich auf die entstehende Versiegelung zurückführen. Diese Klimaveränderung wird sich jedoch nicht wesentlich auf die unmittelbar angrenzenden Flächen auswirken, da das Gemeindegebiet von Ruhlsdorf zum „Entlasteten Bereich“ zählt und damit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweist.

Biotop- und Artenschutz

Durch die Planung werden sich die Biotoptypen im Geltungsbereich sowohl in der Zusammensetzung als auch in den flächenmäßigen Anteilen verändern. Neben versiegelten Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen, die aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes i. d. R. als verarmte Biotope einzustufen sind, werden Biotope der Gärten und Grünflächen entstehen. Bei Gärten handelt es sich aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung i. d. R. um weitgehend verarmte Biotope, wobei Grünflächen einschließlich der Flächen mit Pflanzbindungen durch entsprechende Gestaltungs- und Pflegevorgaben aufgrund ihrer geringeren Pflege und Nutzung als wertvolle Biotope eingeschätzt werden können.

Baumschutz

Ziel ist es, die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume zu erhalten. Teilweise werden jedoch Fällungen notwendig werden. Auf der Bebauungsplanebene kann jedoch nicht abschließend festgestellt werden, in welchem Umfang Baumfällungen und damit auch Ersatzpflanzungen erforderlich sind. Dies wird jedoch im Rahmen der Baugenehmigung durch die Anwendung der Brandenburger Baumschutzverordnung vom 17.06.1994 geprüft und festgelegt.

Landschaftsbild

Die Realisierung der Wohnbebauung hat eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge, da eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Siedlungsfläche umgewandelt wird. Diese Veränderung des Landschaftsbildes wird aus planerischer Sicht jedoch positiv bewertet, da die Fläche derzeit einen eher verwahrlosten Eindruck vermittelt und sich die Planungsabsichten der Nutzung der angrenzenden Flächen mit durchgrünter Baustrukturen anpaßt.

Kompensationsbedarf

Durch die Planung werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz verursacht.

Bezogen auf den Kompensationsbereich sind die unterschiedlichen Flurstücke jedoch unterschiedlich betroffen:

Das Flurstück 17/2 verbleibt in seiner bisherigen baulichen Ausnutzung erhalten, so dass hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Innerhalb des Flurstückes 9/1 ist lediglich die zukünftige Versiegelung zu berücksichtigen, da hier aufgrund der vormaligen Nutzung kaum Vegetationsbestand vorhanden ist.

Im Flurstück 10/1 befindet sich im westlichen Teil Ruderalvegetation mit Obstgehölzen, die von seiten der Bestandsbewertung als weitgehend verarmt eingestuft worden sind. Der östliche Teil dieses Flurstücks ist ebenfalls offener Boden.

Das Flurstück 13/3 weist neben dem weitgehend verarmten und ruderalisierten Vegetationsbestand (nahezu Calamagrostis-Reinbestand) einige alte Obstbäume, zwei Eichen und drei Birken auf, die insbesondere im Zusammenhang mit dem ver-

wilderten Brombeer- und Holunderaufwuchs und der angrenzenden, verfallenen Scheune eine relativ hohe Strukturvielfalt darstellen und damit wertvoll für den Biotop- und Artenschutz sind.

Ein Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden, der nur durch eine flächengleiche Entsiegelung gegeben wäre, ist innerhalb des Geltungsbereiches des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nicht umzusetzen. Von daher wird der Eingriff durch aufwertende Maßnahmen im Bereich des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes kompensiert.

Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch einen Mix an Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Kompensation der baulichen Eingriffsfolgen innerhalb des o. g. Teilbereichs vorgenommen.

Minimierungsmaßnahmen

Stellplätze sind im Mischgebiet 5 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird verhindert, dass der nicht überbaubare Grundstücksteil durch diese Nutzung zusätzlich versiegelt wird. Die Versiegelung wird durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Wege und Zufahrten begrenzt. Zur Sicherung des Landschaftsbildes werden bei Pflanzmaßnahmen ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten vorgeschlagen.

Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsfolgen erfolgt durch verschiedene Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen. Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile durch Gehölzpflanzungen gestaltet. Somit wird der Gesamteindruck der Siedlungslage mit durchgrünter Bauflächen weiter fortgeschrieben. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Die Festsetzung, Stellplatzanlagen mit mindestens einem Baum pro 4 Stellplätze zu begrünen, ist rein rechnerisch definiert. Es können sowohl Baumscheiben nach jedem vierten Stellplatz auf gleicher Höhe gepflanzt werden, als auch in einer Reihe vor Kopf der Stellplatzanlage.

Weil derzeit die bauliche Inanspruchnahme des Baugebietes 5 nicht abschließend zu klären ist, wird als Grundlage das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Kompensation über Baumpflanzungen geregelt. Entsprechend der Baumaßnahme sind 32 Bäume innerhalb des Baugebietes zu pflanzen. Grundsätzlich ist es auch möglich, die Mindestpflanzmaßnahmen in den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern usw. zu erhöhen.

Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. in Mulden zu leiten, die mittels Überlauf an die Regenwasserentwässerung angeschlossen sind.

Zusätzlich werden Maßnahmen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages geregelt, die im Sinne des Bebauungsplanes zu unbestimmt sind, jedoch ein wichtiger Hinweis zur Entwicklung und Sicherung von Natur und Landschafts sind.

- Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist bei den nicht überbauten Grundstücksteilen die Bodendurchlässigkeit herzustellen oder zu erhalten.
- Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
- Der Traufbereich eines Baumes ist vor Beeinträchtigungen auch während der Bauphase zu schützen. Die einschlägigen Baumschutzmaßnahmen der DIN 18920 von September 1990 sind zu berücksichtigen.
- Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow ist für jeden zu fällenden Baum die Anpflanzung eines Laubbaumes gem. Pflanzliste 1 oder eines Obstbaumes gem. Pflanzliste 2 im folgenden Verhältnis vorzunehmen.

Bis 60 cm Stammumfang: 1 Ersatzbaum

Bis 120 cm Stammumfang: 2 Ersatzbäume

Bis 180 cm Stammumfang: 3 Ersatzbäume

Bis 240 cm Stammumfang: 4 Ersatzbäume

Insgesamt ist unter Berücksichtigung aller Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen (vgl. Tabelle).

Tabelle Eingriffsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Kompensations-Bilanz
Boden	- Verlust von 3.600 qm unversiegeltem Boden mit seinen ökologischen Eigenschaften (Puffer, Filter, Lebensraum, etc.) durch Neuversiegelung aufgrund von Bebauung, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Der Boden im Geltungsbereich ist durch vorrangigere Lauger- und Baustellenflächen auf den Flurstücken 9/1 und 10/1 stark gestört, die ökologische Wertigkeit ist dadurch eingeschränkt; entsprechend wird der Ausgleichsbedarf bei diesen Grundstücken um 50 % reduziert	- Eingriffe in den Boden werden durch vermieden, dass die nach BauNVO mögliche maximale Nutzungsausweisung für Mischgebiete von einer GRZ 0,6 nicht ausgeschöpft wird; es werden GRZ-Ausweisungen von 0,3 für das Baugebiet 6 bzw. 0,4 für das Baugebiet 5 getroffen	- Minderung des Eingriffs durch Festsetzung von luft- und wasser-durchlässigen Belägen für befestigte Flächen; dies betrifft bis zu 1.170 qm - Minderung des Eingriffs durch Festsetzung von extensiver Begrünung von unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgaragen); dadurch werden Teilfunktionen der Böden neu geschaffen - die Minderungsmaßnahmen sind geeignet, Funktionen zu sichern, die denen der aktuell vorbelasteten Böden entsprechen, d. h. der verbleibende Eingriffsumfang reduziert sich um 1.170 qm - es verbleiben 2.430 qm Ein-	- aufgrund der Vorbelastung der Böden reduziert sich der Kompensationsbedarf bei den Flurstücken 9/1 und 10/1 um 50 %; der Eingriffsumfang beträgt dann noch 1.880 qm - im Baugebiet 5 wird eine Fläche mit 865 qm zur Anpflanzung von 10 Obstgehölzen vorgesehen, 40 % der Fläche werden dauerhaft mit Sträuchern bepflanzt; die Fläche erfährt dadurch eine Aufwertung hinsichtlich der Bodenfunktionen - im Geltungsbereich wird weiterhin die Anpflanzung von 6 Einzelgehölzen festgelegt; je Baum wird ein Wurzelraum von 50 qm Fläche durch die Anpflanz-	- es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 715 qm - als Ersatzmaßnahme sind weitere 15 einheimische Laub- oder Obstbäume der Qualität 14 – 16 cm StU im Geltungsbereich oder auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen; je Baum wird eine Fläche von 50 qm Boden durch die Anpflanzung langfristig verbessert, das entspricht insg. 750 qm (da die Maßnahme gleichzeitig zur Kompensation der Eingriffe in den Biotope- und Artenschutz dient, steigt die erforderliche Anzahl auf 32; s. u.) - die Flächenverfügbarkeit bzw. –

				griffsbereich	zung langfristig verbessert, das entspricht 300 qm damit ist ein Eingriffsumfang von 1.165 qm kompensiert	berestellung außerhalb des Gelungsbereiches ist in diesem Zusammenhang zu klären	
	- Beeinträchtigung von Böden durch Bauphase (z. B. Verdichtung durch Baufahrzeuge)				- Festsetzung zur Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit nach Bauende		- ausgeglichen
Wasser	- Verlust von Flächen für die Versickerung von Niederschlägen durch Bebauung und Versiegelung, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	- Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung zur Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den Baugrundstücken vermieden					- ausgeglichen
Klima	- keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, weil die klimatische Ausgleichsfunktion der Ortsrandlage trotz der Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen erhalten bleibt						- kein Eingriff nach § 10 BbgNatSchG
Biotope und Arten	- Verlust von 3.600 qm offenem Boden	- Eingriffe in hochwertige Biotop-	- die Anlage von Vegetationsflächen	- im Baugebiet 5 wird eine Fläche	- es verbleibt ein Eingriffsumfang		- ausgeglichen

	<p>ohne Vegetation, ruderaler, krautiger Vegetation bzw. Gartenvegetation (ohne Baumbestand, dieser wird gesondert betrachtet); es sind ausschließlich geringwertige, verarmte Biotopstrukturen betroffen</p> <p>-</p> <p>Veränderung der Artengemeinschaft von jungen, ruderalen Brachstrukturen zu gärtnerischen Biotopen</p>	<p>strukturen werden durch die Sicherung der alten Obstgartenbrache vermieden</p> <p>-</p> <p>die Kronen- und Wurzelbereiche der Alt-Eichen an der Teitower Straße werden von einer Überbaubarkeit, durch entsprechende Zurrücknahme der Baugrenzen in diesen Bereichen, ausgenommen</p>	<p>auf den nicht baulich und erschließungstechnisch genutzten Flächen sowie deren gärtnerische Unterhaltung minimieren den Eingriff, weil dadurch neue gärtnerische Biotope entstehen</p> <p>-</p> <p>eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch die Festsetzungen zur Fassaden-, Dach- und Tiefgaragenbegrünung; die Flächenanteile sind aufgrund des planerischen Spielraums jedoch derzeit noch nicht quantitativ abschätzbar</p> <p>-</p> <p>die Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen trägt ebenfalls dazu bei, den Eingriff zu minimieren; sie ist jedoch ebenfalls noch nicht quantitativ abschätzbar</p> <p>-</p> <p>die Vorgabe zur Verwendung einheimischer Gehölze mindert den Verlust von wichtigen Lebensraumelementen für die einheimische Fau-</p>	<p>mit 865 qm zur Anpflanzung von 10 Obstgehölzen vorgesehen, 40 % der Fläche werden dauerhaft mit Sträuchern bepflanzt; die Fläche erfährt dadurch langfristig eine Aufwertung zu einem wertvollen Biototyp analog der alten Obstgartenbrache; der Biopotwert wird im Vergleich zum aktuellen Bestand um zwei Stufen verbessert</p> <p>-</p> <p>im Geltungsbereich wird weiterhin die Anpflanzung von 6 Straßebäumen festgelegt; je Baum wird eine Fläche von 50 qm (entspricht der Kronenfläche) durch die Anpflanzung langfristig verbessert, das entspricht insg. 300 qm</p> <p>-</p> <p>damit ist ein Eingriffsumfang von 2.030 qm kompensiert</p>	<p>von 1.570 qm</p> <p>als Ersatzmaßnahme sind weitere 32 einheimische Laub- oder Obstbäume der Qualität 14 – 16 cm StU im Geltungsbereich oder auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen; je Baum wird eine Fläche von 50 qm durch die Anpflanzung langfristig verbessert, das entspricht insg. 1.600 qm</p> <p>-</p> <p>die Flächenverfügbarkeit bzw. –bereitstellung außerhalb des Geltungsbereiches ist in diesem Zusammenhang zu klären</p>
--	---	--	---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe in den Baumbestand sind möglich, z. Zt. aber konkret noch nicht absehbar 	<ul style="list-style-type: none"> - der gesondert erforderliche Ausgleich von Baumfällungen nach der Baumschutzsatzung sichert eine stärkere Beachtung des vorhandenen Baumbestandes bei der konkreten Objektplanung 	<p>na</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der Ausgleich von notwendigen werfenden Baumfällungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow; Ersatzpflanzungen sind separat zu den oben genannten Maßnahmen zu erbringen 		<ul style="list-style-type: none"> - wird im Baugenehmigungsverfahren durch Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow ausgeglichen
<p>Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung der Bebauung - Verlust der Freifläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung bedeutender Landschaftselemente wie der Obstgärten, Alt-Eichen und der Teltower Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Anpflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken mindern die Eingriffe in das Landschaftsbild und tragen zu seiner Neugestaltung bei 			<ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichen

10 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das bereits bebaute Planungsgebiet sind in ausreichender Kapazität vorhanden und liegen für das südlich zu ergänzende Planungsgebiet in der Teltower Straße bzw. in der Straße 'An den Eichen' an.

11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler nach Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorhanden. Restriktionen aufgrund des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes existieren nicht.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Teilbereiche des Plangebietes in der Trägerschaft jeweils eines Eigentümers befinden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert.

13 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Kosten für die Stadt Teltow. Die Übernahme der Kosten für die Erschließungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Teltow und den Eigentümern geregelt.

14 Realisierung

Die Planung muß einen Wachstumsprozeß ohne provisorische Zwischenschritte ermöglichen, so dass die Entwicklung des Plangebietes ohne unnötige Beeinträchtigungen sowie einer ökonomischen Erschließungsplanung entsprechend zu realisieren sind.

15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	23.096	90,8
davon überbaubare Grundstücksfläche	10.950	43,1
davon bebaute Grundstücksfläche	7.312	28,76
davon Fläche für Pflanzbindungen	484	1,9
davon Fläche für Anpflanzungen	2.813	11,1
Straßenverkehrsflächen:	1.306	6,7
Fläche für Stellplätze	344	1,4
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	302	1,2
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	715	2,8
Geltungsbereich gesamt	25.419	100

Hinweis

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Es ist verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.