

# Stadt Teltow

## Bebauungsplan 42

### „Zeppelinufer / Zehlendorfer Straße“



**Begründung – Februar 2018**

Bebauungsplan 42 „Zeppelinufer / Zehlendorfer Straße“ der Stadt Teltow  
Begründung

- Auftraggeber **Stadt Teltow**  
Fachbereich Äußere Verwaltung  
Marktplatz 1-3  
14513 Teltow
- Ansprechpartner Iris Abraham  
Tel: 03328 – 4781 – 462  
Fax: 03328 – 4781 – 362  
Mail: i.abraham@teltow.de  
Web: www.teltow.de
- Erstellt durch **complan Kommunalberatung GmbH**  
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Teltow  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam
- Ansprechpartner Kathleen Bierbaß  
Tel: 0331 – 20 15 10  
Fax: 0331 – 20 15 111  
Mail: kathleen.bierbass@complangmbh.de  
Web: www.complangmbh.de
- Stand Februar 2018

*Bild auf der Titelseite: Blick vom Altstadtsammelstellplatz westlich der Badstraße nach Südosten auf das Gebiet des Bebauungsplans, im Hintergrund der Kirchturm der St.-Andreaskirche.*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	5
1.3	Lage und Ausgangssituation	5
1.4	Vorüberlegungen zur Entwicklung des Gebietes	6
1.5	Übergeordnete Planungsziele / Bindungen	8
1.6	Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans und Planziele	11
<b>2.</b>	<b>Festsetzungen</b>	15
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	20
<b>4.</b>	<b>Umweltprüfung</b>	21
<b>5.</b>	<b>Artenschutz</b>	22
<b>6.</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplans</b>	23
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	23

# 1. Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist in Verbindung mit
- § 80 der Brandenburgischen Bauordnung Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.05.2016 (GVBl.I/10, [Nr. 39]); am 1. Juli 2016 außer Kraft getreten durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist;
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 2 G zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3);
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26.01.2011
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32];
- dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32];
- dem Waldgesetz LWaldG vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 33).

Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen dazu sind gegeben:

- Es wird durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt
- Die aktuell nicht im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen, die auf Grundlage des Bebauungsplans künftig bebaut werden sollen, stellen in ihrer Eigenart eine Fläche dar, die grundsätzlich als Abrundungsfläche innerhalb einer Innenbereichssatzung in Frage kommt.

Damit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben der Innenentwicklung. Es dient der Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen, um die Innenstadtfunktion der Altstadt Teltow für die Gesamtstadt zu stärken, vor allem aber der baulichen Ergänzung des dispersen nördlichen Altstadtrandes und der Verknüpfung des Altstadtkerns mit der Kanalaue. Insoweit entspricht der Bebauungsplan den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Teltow für den Innenstadtbereich in besonderer Weise.

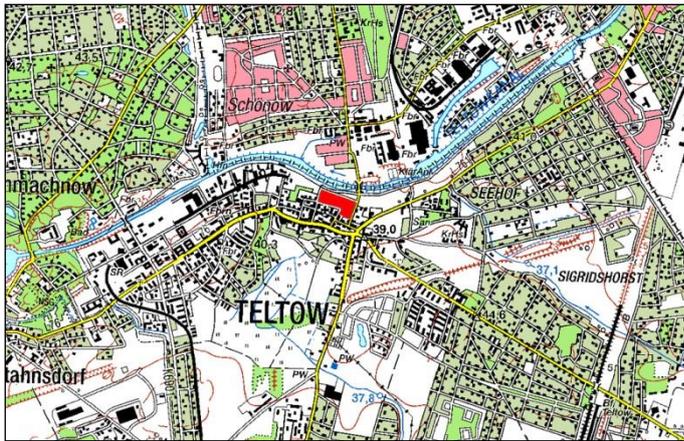
Im damit zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 1.2 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wird gem. § 1 der Planzeichenverordnung auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans erstellt. Aus den Planunterlagen für den Bebauungsplan ergeben sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe.

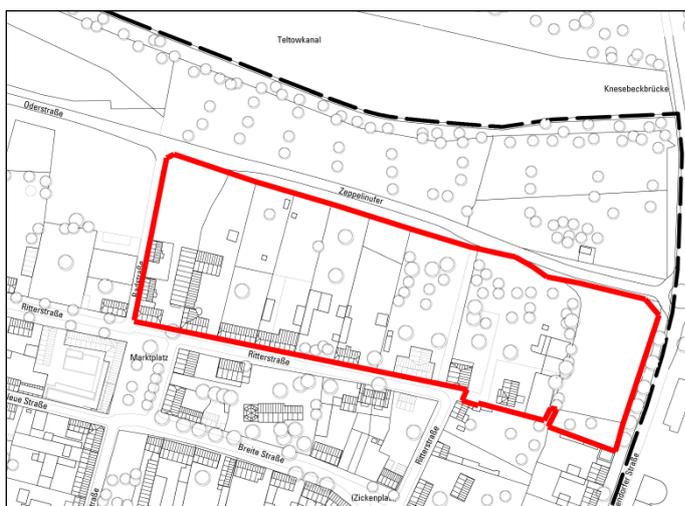
## 1.3 Lage und Ausgangssituation



Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Sanierungsgebietes „Altstadt Teltow“. Es bildet den Übergangsbereich zwischen der Bebauung des historischen Altstadt-kerns und dem Landschaftsraum der „Kanalau“ am Teltowkanal. Der Teltowkanal bildet hier gleichzeitig die Grenze zur Stadt Berlin. Nördlich des Teltowkanals befindet sich der Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

*Lage des Plangebietes (rote Fläche) Plangrundlage:  
TK 1:50.000 Brandenburg/Berlin, unmaßstäbliche Verkleinerung*

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 Hektar. Er wird begrenzt im Norden vom Zeppelinufer, im Osten von der Zehlendorfer Straße, im Süden durch die Ritterstraße bzw. die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ritterstraße 7 und Zehlendorfer Straße 8.



An der Badstraße, der Ritterstraße und der Zehlendorfer Straße ist das Gebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit traufständigen Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern bebaut, wobei einseitige Grenzbebauung mit Durchfahrten bzw. Durchgängen zwischen den Häusern vorherrschend ist. Entlang des Zeppelinufers sind die Grundstücke unbebaut, die Bebauung an der Zehlendorfer Straße und der Badstraße endet jeweils in größerem Abstand zum Zeppelinufer (50 bis 100 m)

*Ausschnitt aus der Bestandskarte des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Altstadt Teltow (unmaßstäblich, Geltungsbereich des B-Plans rot)*

Hinter den straßenseitigen Gebäuden befinden sich häufig weitere Gebäude mit Haupt- und Nebennutzungen, die überwiegend hofbildend in Grenzbebauung, teilweise auch parallel zu den straßenseitigen Gebäuden angeordnet sind. Die meisten Bestandsgebäude sind inzwischen saniert. Einige sind teilsaniert oder befinden sich aktuell in Sanierung.

In der Abfolge der Bebauung an der Ritterstraße ist eine Baulücke vorhanden (Ritterstraße 15). Auf dem Grundstück fehlt das ursprünglich vorhandene Vorderhaus, Seiten- und Rückgebäude sind jedoch noch vorhanden, stehen allerdings ebenfalls leer und sind ruinös.

Der Nordteil des Gebietes zum Zeppelinufer ist größtenteils unbebaut und überwiegend als Gartenfläche genutzt. Vereinzelt befinden sich in diesen Flächen kleine Nebengebäude oder Gerätehäuser. Teilweise weisen diese Grünflächen einen wertvollen Baumbestand auf. **Nach Darlegung/Auffassung der unteren Forstbehörde soll es sich teilweise um Wald handeln. Davon betroffen sind die Flurstücke 324 (tlw), 164, 166 (tlw) und 582. Sofern eine Umwandlung angestrebt wird, die ein Bauvorhaben entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung nach sich zieht, muss die formgebundene Beantragung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG im Zuge der Bauantragstellung bei der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde erfolgen.**

Im Gebiet gibt es zwei öffentliche Altstadtsammelstellplätze, einmal an der Badstraße und einmal an der Zehlendorfer Straße Ecke Zeppelinufer. Letzterer wird auch als Platz für den Wochenmarkt genutzt.

Hinsichtlich der Nutzung ist das Gebiet heterogen: Während der östliche Bereich des Plangebietes stärker von Wohnnutzung geprägt ist, ist der westliche Bereich in der Nähe der Badstraße deutlich gewerblich geprägt. Im Vordergrund stehen hier Dienstleistungsnutzungen (Reha-Zentrum Teltow, Arztpraxen, Büronutzungen etc.). Wohnnutzung spielt hier dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Das evangelische Gemeindehaus auf dem Grundstück Ritterstraße 11 nimmt mit seinen Funktionen eine Sonderstellung ein.

## 1.4 Vorüberlegungen zur Entwicklung des Gebietes

### **Entwicklung der baustrukturellen Vorgaben**

Die bestehenden Baustrukturen deuten auf vielen Grundstücken eine Hofbildung an, die für die Altstadt Teltow typisch ist, im Planbereich selbst im Bestand aber wenig ausgeprägt. Dies ist vermutlich auf den traditionell hohen Grundwasserstand und weniger tragfähigen Baugrund am Nordrand der Altstadt zurück zu führen. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich schied auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Staatsgrenze der DDR aus - die Grenzanlagen befanden sich unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet in der heutigen Kanalaue.

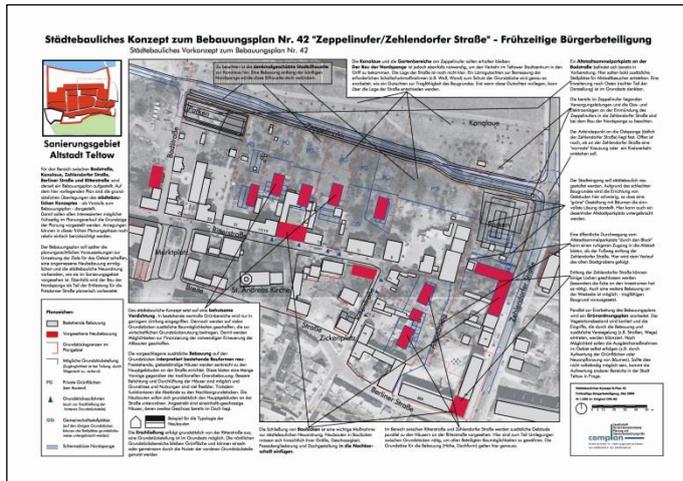
Seit Mitte der 1990er Jahre festgelegt wurde, dass die Nordspange das Gebiet unmittelbar tangieren wird, galt es, eine Struktur für eine zusätzliche Bebauung zu finden, die vor allem dem zu erwartenden Lärmeintrag Rechnung trägt. Im Rahmenplan von 1994 wurde zunächst davon ausgegangen, dass am

Nordrand der Altstadt lediglich im Bereich westlich der Badstraße eine nennenswerte bauliche Verdichtung unter der Voraussetzung stattfinden kann, dass die Nordspange nach Norden verschwenkt wird, also ein größerer Abstand zu den potenziellen Bauflächen entsteht.

Im Planbereich östlich der Badstraße sollte der - überwiegend bestehende - grüne Abstandsgürtel dagegen erhalten werden. Eine Ausdehnung der baulichen Entwicklung über die jeweils vordere Grundstückshälfte hinaus war nicht vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde zunächst eine Bauvariante entwickelt, die zumindest eine zurückhaltende bauliche Verdichtung über den Bestandsbereich hinaus vorsah. Für das Lärmproblem sollte nötigenfalls auf Grundlage eines Fachgutachtens die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines -walls vorgesehen werden. Die vorgestellte Planung stieß bei den Eigentümern und Nutzern im Grundsatz auf positive Resonanz.

sonanz.

Auf Grundlage dieses Konzeptes wurde im Juli 2002 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die im Grundsatz Zustimmung zum vorgesehenen Konzept ergab. Insbesondere eine funktionsfähige Lösung des Lärmproblems wurde jedoch von mehreren Behörden gefordert, wobei aktiven Maßnahmen der Vorzug vor passiven Maßnahmen am Gebäude gegeben werden sollte.



Plakat zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Mai 2000 (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Weitere Varianten wurden geprüft und in den kommunalen Gremien ausführlich beraten. Diese gehen von unterschiedlichen Prämissen aus, die im Folgenden kurz dargestellt sind:



er Bereich wand.

ereich, star wand.





Variante mit geschlossener Bebauung entlang der Nordspange, stark verlärmter Bereich schraffiert, links: ohne Lärmschutzwand, rechts: mit Lärmschutzwand.

## 1.5 Übergeordnete Planungsziele / Bindungen

### Raumordnung und Landesplanung

In Berlin und Brandenburg sind auf Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (für Brandenburg: GVBl. II S. 186). Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert. Die Stadt Teltow erhält im LEP B-B einen Status als Mittelzentrum. Der zugehörige Mittelbereich besteht aus der Stadt Teltow sowie den Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf.

Die *Festlegungskarte 1* des LEP B-B stellt den Bereich Teltow als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen zulässig sein sollen. In Siedlungen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung soll die Entwicklung von Siedlungsflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs dieser Siedlungsbereiche erfolgen.

### Regionalplan Havelland-Fläming

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan 42 „Zeppelinufer/Zehlendorfer Straße“ entspricht den Regelungen des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“.

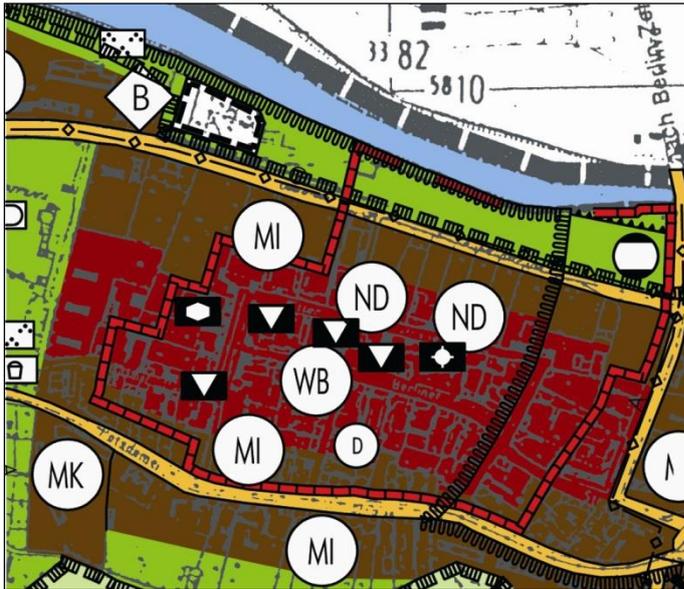
### Flächennutzungsplan der Stadt Teltow

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow wird der Geltungsbereich differenziert dargestellt:

- Die bereits bebauten Flächen werden als Besonderes Wohngebiet (WB, gem. § 4a BauNVO) dargestellt,

- die unbebauten Flächen als Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO).
- Ziel dieser differenzierten Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Erhalt der gebietstypischen Mischung von Wohnen und Gewerbe im Altstadtkern. Da es bei der Darstellung von besonderen Wohngebieten gerade um die Erhaltung von im Bestand vorhandenen Nutzungsstrukturen geht, schließt sich eine Darstellung von zusätzlich zu bebauenden Flächen als Besondere Wohngebiete aus.

Im Bebauungsplan wird für alle Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich Mischgebiet festgesetzt, jedoch mit textlichen Festsetzungen weiter akzentuiert. Dem Gebot der Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow (unmaßstäblich)*  
 Dargestellt sind:  
 Mischgebiet (MI), Besonderes Wohngebiet (WB)  
 Denkmalbereich (rote Balkenlinie);  
 „Nordspange“ – Zeppelinufer (gelbe Fläche nördlich des Bereiches);  
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes nördlich der Nordspange (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans).  
 Die im FNP dargestellten Naturdenkmale (ND) liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Bereich Kirchplatz bzw. Marktplatz.

### Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt Teltow



*Ausschnitt aus dem Rahmenplan Altstadt Teltow (unmaßstäbliche Verkleinerung)*

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt Teltow (Stand 2004) berücksichtigt bereits das im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplans 42 vorbereitete städtebauliche Konzept. Wesentlich prägende Merkmale sind der Erhalt und die Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung in der Ritterstraße mit flexibler Hofbebauung, eine lärmabschirmende Bebauung zur Nordspange (Zeppelinufer), eine grüne und lärmabgeschirmte Zone im Blockinnenbereich, zu der sich die Neubauten am Zeppelinufer mit ihrer Südseite orientieren.

Wertvolle Baum- und Gehölzstandorte sollen erhalten bleiben und notwendige Flächen für öffentliche und private Stellflächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden. Die Erschließung erfolgt über einen Wohnweg, der den bestehenden Geh- und Radweg in einem Abschnitt mitbenutzt.

Der Rahmenplan 2004 bildet die Grundlage der Erarbeitung des B-Planes, der damit der Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Altstadt Teltow dient.

### **Denkmalbereich „Altstadt Teltow“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil innerhalb des Denkmalbereiches „Altstadt Teltow“. Dieser umfasst die Flächen von der Badstraße bis zur Zehlendorfer Straße und vom Teltowkanal bis weiter in die Altstadt hinein (bis zur Potsdamer Straße im Süden). Im östlichen Bereich des Bebauungsplans gehört ein Bereich von etwa 50 m Tiefe von der Zehlendorfer Straße aus nicht mehr zum Denkmalbereich. Dieser Bereich gehörte nicht mehr zur historischen Stadt und lag außerhalb des Stadtgrabens.

Neben dem grundsätzlichen Schutz der vorhandenen Stadtstruktur (d.h. Anordnung, Kubatur und Material der bestehenden Gebäude) zielt die Denkmalbereichssatzung in diesem Bereich auch auf den Schutz der Wahrnehmbarkeit der historischen Stadtkulisse von der nordöstlichen Kanalaue aus. Hier gilt es, den Blick auf den Turm der St.-Andreas-Kirche nicht zu verstellen und den grünen Rand der Altstadt nach Norden erkennbar zu halten. Dieser ist allerdings bereits im Zuge des Baus der Nordspange (Oderstraße – Zeppelinufer) und der damit einhergehenden Entfernung des bestehenden Regenwassersammlers südlich der Straßen in den Gartenbereichen beeinträchtigt worden. Die Silhouette der Stadt von Norden (St-Andreas-Kirche ragt über hohe Bäume hinaus) ist jedoch erkennbar erhalten.

### **Bodendenkmal „Historische Altstadt“ Teltow**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bodendenkmals „Historische Altstadt“ (BD 31226). Hier ist grundsätzlich mit dem Auffinden von Siedlungsspuren der Bronzezeit, der slawischen und deutschen Besiedelung des Mittelalters und neuzeitlicher Siedlungsspuren zu rechnen. Eingriffe in den Boden sollten daher auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Das bedeutet zum Beispiel, dass möglichst keine Neubaukeller errichtet werden sollten. Die Anforderungen an den Schutz des Bodendenkmals vor Veränderungen und die Dokumentation des Bodendenkmals bei nicht vermeidbaren Veränderungen (zum Beispiel im Zuge der Gründung von Neubauten) sind zu beachten.

Auf Grund des gesetzlichen Schutzes hat der Verfügungsberechtigte von Denkmälern (z.B. Eigentümer, Mieter oder Pächter) die Bodendenkmale zu schützen, zu pflegen und zu erhalten (§7 Abs. 1 BbgDSchG) und im Übrigen so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist (§7 Abs. 2 BbgDSchG). Maßnahmen an den Bodendenkmälern oder in ihrer Umgebung (§2 Abs. 3 BbgDSchG), die geeignet sind, die Substanz oder das Erscheinungsbild zu verändern oder zu beeinträchtigen (§9 BbgDSchG), bedürfen einer vorherigen Erlaubnis (§§ 19 und 20 BbgDSchG). Dazu gehören insbesondere Erdarbeiten jeglicher Art. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist anzeigepflichtig (§11 BbgDSchG). Bewegliche Bodendenkmale werden unter bestimmten Voraussetzungen mit der Entdeckung Eigentum des Landes (§12 BbgDSchG).

### **Verkehrslärm**

Durch den Bau der Nordspange als zweispurige Hauptverkehrsstraße kommt es zu erheblichen Verkehrslärmeinträgen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches, die bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen sind. In früheren Konzepten zur Bebauung des nordöstlichen Altstadtbereiches war noch davon ausgegangen worden, dass eine eher kammartige Bebauung in zweiter oder dritter Reihe von der Ritterstraße aus erschlossen wird und es zum Zeppelinufer hin eine Lärmschutzanlage geben muss. Im Zuge der Fortentwicklung des Konzeptes wird nun von einer lärmabschirmenden Bebauung in der Nähe der Straße ausgegangen, an die hinsichtlich des baulichen Schallschutzes erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Für eine solche Bebauung sind die Bedingungen hier günstig: Die Straße

befindet sich im Norden, der südlich der künftigen Gebäude gelegene Bereich kann durch die Bebauung ruhig und sehr grün gestaltet werden. Voraussetzung ist eine tatsächliche geschlossene Abschirmung, in Form einer geschlossenen Bauweise oder einer Kettenhausbebauung. Für andere – nicht entsprechend abgeschirmte Bereiche sind individuelle Lösungen nach Nutzungsempfindlichkeit zu finden. Lärmtechnische Untersuchungen liegen sowohl aus dem Bebauungsplanverfahren als auch aus dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Nordspange vor.

Für das Planfeststellungsverfahren der Nordspange sowie für den Bebauungsplan selbst wurden Schalltechnische Gutachten sowie Gutachten zum voraussichtlichen Luftschadstoffaufkommen durch den zu erwartenden Straßenverkehr erstellt.

Die Luftschadstoffuntersuchung (ISU-Plan, Berlin, Juni 2004) lässt die höchsten Belastungen im Bereich bis zu 10 m von der künftigen Nordspange erwarten. Die Grenzwerte werden jedoch nicht überschritten. Lediglich im Falle der Feinstaubbelastung wird zwar die Einhaltung des Grenzwertes im Mittel prognostiziert, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es in über 35 Fällen im Jahr (zulässige Zahl) zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommen kann.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen ist festzustellen, dass durch den Verkehrslärm insbesondere der nördliche Bereich der Grundstücke starken Lärmbelastungen ausgesetzt sein wird. Wie schon erläutert sieht das städtebauliche Konzept vor, einen geschlossenen Gebäuderiegel aus Haupt- und Nebengebäuden entlang der Nordspange, aber in deutlichem Abstand zur Fahrbahn zu errichten. Die Wirksamkeit dieser Bebauung als schallschützende Maßnahme für die dahinter liegende Fläche des Blockinnenbereichs wird als effektiv eingeschätzt, lediglich in den Randbereichen kommt es auch mit gebautem Riegel zu erheblichen Lärmeinträgen. An die der Straße zugewandten Gebäudeteile und an weitere Fassaden sind Anforderungen in Bezug auf den baulichen Lärmschutz zu stellen.

Im Beeinträchtigungsbereich westlich der neuen Bebauung an der Nordspange befinden sich hauptsächlich Erschließungs- und Parkplatzflächen, eine sonstige relevante Freiflächennutzung findet hier nicht statt. Im Beeinträchtigungsbereich östlich der neuen Bebauung an der Nordspange sind private Grünflächen vorhanden, die im Bestand gesichert werden sollen. Die Freiflächennutzung ist in diesen Bereichen eingeschränkt. Insbesondere in diesen Bereichen tritt aber der Konflikt zwischen Grünbestand und Bauflächen für eine Lärmschutzanlage besonders deutlich zu Tage. Im Ergebnis der Abwägung wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzanlage zugunsten des Grünerhalts verzichtet. Eine durchgehende Lärmschutzanlage an der Straße scheidet auch aus geschichtlichen Gründen aus: Die Kanalaue war der Grenzstreifen zur Staatsgrenze der DDR, die sich etwa in der Mitte des Teltowkanals befand. Etwa an der heutigen nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Ritterstraße befand sich die Hinterlandmauer / der Hinterlandzaun. Insoweit ist die Neuerrichtung von Anlagen, die einen „Mauercharakter“ haben, kritisch zu sehen.

## 1.6 Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans und Planziele

### **Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich liegt zum größten Teil im unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB. Dies gilt jedenfalls für die bestehende Straßenbebauung an der Ritterstraße und deren jeweilige Hofbebauung. In der nordöstlichen Ecke und in der nordwestlichen Ecke handelt es sich nicht um Bauflächen, sondern um öffentliche Parkplätze, die unabhängig von ihrer Lage im Innenbereich errichtet wurden und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet wurden. Lediglich ein Bereich im Norden des Plangebietes am Zeppelinufer, bei dem es sich aktuell überwiegend um Gartenflächen handelt, ist eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

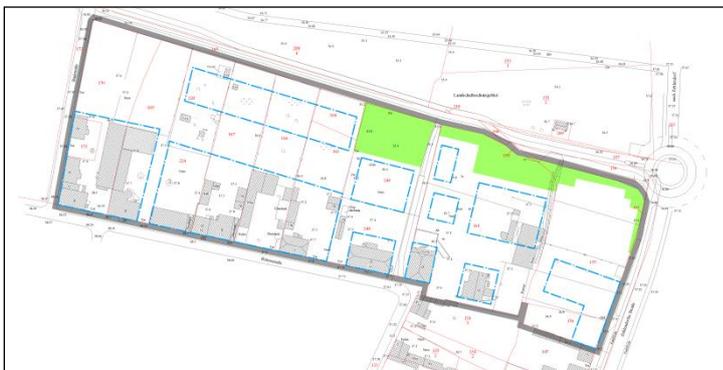
Lediglich für diesen Bereich mit einer Ausdehnung von etwa 220 m entlang des Zeppelinufers und etwa 30-50 m senkrecht zum Zeppelinufer und damit einer Fläche von etwa 8.800 m<sup>2</sup> werden erst durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung geschaffen. Die übrigen Flächen wurden im Sinne der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung in den Geltungsbereich mit einbezogen.

In früheren Entwurfsständen waren weitere Grundstücksflächen zwischen Ritterstraße und Zehlendorfer Straße bis zur Berliner Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen worden. Regelungsbedarf bestand hier vor allem bezüglich einer städtebaulich angemessenen Bebauung in der zweiten Reihe sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer ursprünglich vorgesehenen Durchwegung in Nord-Süd-Richtung. Die relevanten Bauvorhaben sind jedoch inzwischen auf Grundlage von § 34 BauGB ausgeführt worden und die Durchwegung hat sich als verzichtbar erwiesen, so dass für diese Bereiche keine Notwendigkeit für Regelungen innerhalb des Bebauungsplans besteht.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt auf die unterschiedlichen Bestandsbereiche und die Möglichkeiten einer erweiterten Grundstücksnutzung ab und nimmt auf die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen Rücksicht.

Für den Bestandsbereich entlang der Ritterstraße werden verhältnismäßig flexible Festsetzungen getroffen. Die ergänzenden Baumöglichkeiten am Zeppelinufer, an der Zehlendorfer Straße und im Blockinnenbereich erhalten dagegen klar abgegrenzte Baufelder (Bereiche innerhalb von Baugrenzen), die dennoch eine gewisse Flexibilität der Ausnutzung erlauben.

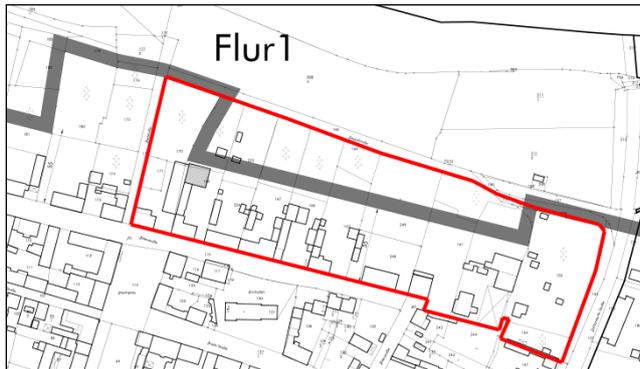


*Baugrenzen (blau) und Grünflächen (grün) verdeutlichen das städtebauliche Konzept in verschiedenen Bereichen des Geltungsbereiches (unmaßstäbliche Darstellung).*

Der Wechsel zwischen der künftig weitgehend geschlossenen Bebauung am Zeppelinufer und einem Mindestmaß an „grünem Rand“ im weiter östlichen Verlauf des Bebauungsplans trägt den Anforderungen an einen „unverstellten Blick“ auf die St.-Andreas-Kirche Rechnung. Dazu trägt auch eine Beschränkung der Gebäudehöhen bei. Unstrittig ist, dass durch die zusätzliche Bebauung dieses Bereiches sich der städtebauliche Charakter verändern wird: von einer Randlage in eine bewusste Innenstadtlage. Dadurch wird in städtebaulicher Hinsicht auch die Altstadt „näher an den Kanal gebracht“ und die beiden bislang getrennten Elemente miteinander in Verbindung gebracht.

Wesentliches Element des städtebaulichen Konzeptes ist die inzwischen bereits bestehende öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in die Altstadt. Dabei handelt es sich um die Durchwegung auf dem Grundstück Ritterstraße 11 (bereits realisiert), die einen direkten Zugang zwischen Altstadtkern und Kanalaue ermöglicht. Im Zuge des Zeppelinufers wurde dazu eine Überquerungshilfe als Verkehrsinsel eingeordnet. Der Weg dient von der Ritterstraße aus auch der Grundstückerschließung für eine weitere Bebauung der jeweiligen Grundstücke, die der Bebauungsplan erlaubt. Ein Durchfahren mit PKW im Sinne eines „Schleichwegs“ ist dagegen ausgeschlossen.

Die städtebauliche Einordnung auch hinsichtlich der Anordnung von Baukörpern und deren Höhenentwicklung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Entscheidend für eine Einordnung in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Altstadt sind etwa Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachform.



*Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow mit Abgrenzung des Innenbereiches (grau) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot) (unmaßstäbl.)*

Für die Neubauten gilt zudem noch die Anforderung an eine Nutzung regenerativer Energien nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG). Hier kommen aufgrund der Südwestlage vor allem solarthermische Nutzungen der Dächer in Frage, die im Blockinnenbereich auch im Denkmalsbereich kein Problem darstellen, sofern sie integrierter Bestandteil der Architektur der Neubauten sind.

## **Erschließungskonzept**

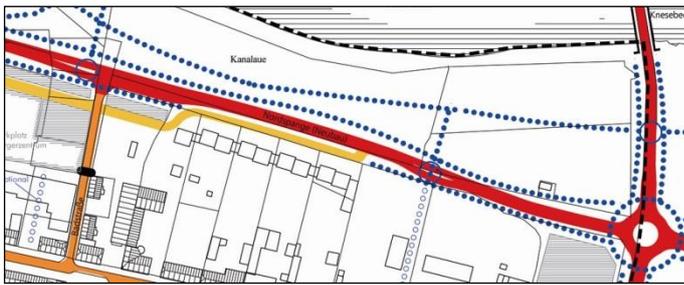
### Verkehrliche Erschließung

Der gesamte Geltungsbereich grenzt an öffentliche Verkehrsflächen an. Im Westen ist dies die Badstraße mit Zufahrten für den öffentlichen Altstadtsammelstellplatz und die Grundstücke an der Badstraße. Im Süden ist dies die Ritterstraße mit Grundstückszufahrten auf die nördlich davon gelegenen Grundstücke und die Grundstücke Ritterstraße 9 / 9a im Nordosten des Planungsgebietes. Im Osten ist dies die Zehlendorfer Straße mit Zufahrt zum öffentlichen dortigen Altstadtsammelstellplatz sowie zu den südlich davon gelegenen Grundstücken. Im Norden schließlich ist das das Zeppelinufer (Nordspange), wo jedoch von der bestehenden Straße aus keine direkten Grundstückszufahrten vorgesehen sind. Diese sollen über eine „Wohnweg“-Erschließung erfolgen, die den bestehenden Geh- und Radweg südlich des Zeppelinufers benutzt. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Westen / Badstraße über den Altstadtsammelstellplatz an der Badstraße, verschwenkt auf den Geh- und Radweg, der in diesem Bereich entsprechend breit und mit entsprechend tragfähigem Unterbau angelegt ist, und verschwenkt dann vor dem Grundstück Ritterstraße 11 wieder auf die Hauptstraße. Der Anschluss vom Altstadtsammelstellplatz ist baulich bereits hergestellt, der Anschluss an das Zeppelinufer muss dagegen noch hergestellt werden. Dieser Anschlusspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, bedarf allerdings auch keiner planungsrechtlichen Regelung, da er innerhalb des als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiches liegt.

Die erläuterte Erschließung dient lediglich den Neubauten entlang des Zeppelinufers. Durch ein ausreichend dimensioniertes Gebäudevorfeld zum „Wohnweg“ kann darüber hinaus gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr für diese Grundstücke auf der lärmintensiveren Nordseite der Gebäude verbleibt. Der nach Errichtung der entsprechenden Gebäude lärmabgeschirmte Grünbereich im Süden des Gebäuderiegels kann dadurch frei von Fahrzeugen bleiben.

Eine etwas andere Konstellation ergibt sich im östlichen Plangebiet. Aufgrund des Baumbestandes auf dem Grundstück Ritterstraße 11 und der Nähe zum Kreisverkehr Zehlendorfer Straße soll der weiter östlich gelegene Bereich frei von Grundstückszufahrten bleiben. Die Erschließung der hier etwas weiter von der Straße zurücktretenden, dafür aber offeneren Bebauung muss auf den jeweiligen Grundstücksflächen von Süden bzw. über den Altstadtsammelstellplatz Zehlendorfer Straße von Osten gewährleistet werden. Dazu sind planungsrechtliche Vorkehrungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie im bauaufsichtlichen Verfahren entsprechende Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Erschließung erforderlich.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt nach der Festlegung der zukünftigen Bebauung individuell und muss mit dem zuständigen Verkehrsamt abgestimmt werden.



*Ausschnitt aus dem Rahmenplan Altstadt Teltow - Verkehrskonzept (unmaßstäblich):*

*Die Gebietserschließung im Norden erfolgt über einen Anliegerweg (gelb), der auf der Trasse des heutigen Zeppelinufers liegt und von der Badstraße kommend parallel zur Nordspange verläuft und dann in diese einschwenkt. Die blau punktierten Linien stellen das Geh- und Radwegenetz dar, ebenfalls dargestellt sind die Durchwegung auf dem Grundstück Ritterstraße 11 (leere blaue Punktlinie) sowie Überquerungshilfen auf der Nordspange (blaue Kreise).*

Stellplätze sollen nach Möglichkeit auf den Grundstücken selbst hergestellt werden, da Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Größe der Grundstücke lässt die Unterbringung von Stellplätzen generell zu. Größere zusammenhängende öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich auf Sammelstellplätzen an der Badstraße und an der Zehlendorfer Straße. Dadurch wird im Einzelfall auch eine Ablösung von Stellplatzanforderungen möglich.

Die Anbindung des Plangebietes über den ÖPNV und über den Busverkehr ist auf der dem Spangensystem gegeben. Die Bushaltestelle am Ruhlsdorfer Platz ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Barrierefreiheit der Erschließung für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte ist im Ansatz über die Fußwege mit abgesenkten Borden an den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen gegeben. Bei der Anlage der neuen Erschließung im Norden und bei der Anlage der Sammelstellplätze wurden Anforderungen an die Barrierefreiheit aufgrund der Mischverkehrsfläche gut berücksichtigt.

#### Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist im Altstadtbereich gegeben. Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikationsnetz, Gas und die Anbindung an das Trennsystem (Abwassernetz/Regenwassernetz) sind möglich. Die Anbindung an das Fernwärmenetz der Fernwärme Teltow ist derzeit nicht gegeben.

Die Medien verlaufen in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßenflächen bzw. deren Nebenflächen. Eine Sicherung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist daher nur für Hinterliegergrundstücke erforderlich, die nicht selbst an den öffentlichen Straßenraum angrenzen.

Die Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken ist möglich und wünschenswert. Eine Anbindung der Regenfallrohre insbesondere bei den unmittelbar an der Ritterstraße anliegenden Gebäuden ist ebenfalls möglich. **Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.**

## 2. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Mischgebiet

#### *Textliche Festsetzung*

- Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

#### *Begründung*

Der beabsichtigten Nutzungsmischung wird eine Festsetzung als Mischgebiet am ehesten gerecht. Damit wird auch der innerstädtischen Lage des Gebietes Rechnung getragen.

Der Ausschluss von Tankstellen wird aufgrund des in der Regel hohen Verkehrsaufkommens einer solchen Einrichtung festgesetzt, die zu städtebaulichen Problemen im Gebiet und seiner Nachbarschaft führen könnte. Im Übrigen ist die heute übliche Größenordnung von Tankstellen maßstabssprengend für den Altstadtbereich.

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung [Tabelle]*

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse

#### *Begründung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird dagegen verzichtet. Um möglichst flexibel in der baulichen Ausnutzung der meist untergenutzten Grundstücke zu sein, wird in der Regel die nach Baunutzungsverordnung für Mischgebiete höchste zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit dürfen maximal 60 % der Grundstücksfläche im jeweiligen Baugebiet – das heißt unter Abzug von Grünflächen – mit Gebäuden bebaut werden. Durch Stellplätze und Nebenanlagen darf keine höhere Versiegelung als 80 % des Grundstücks erfolgen.

Für die Baugrundstücke am Zeppelinufer werden mit 0,4 geringere Dichten festgesetzt. Hier ist diese Abstufung ausreichend, um die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Gebäude zu ermöglichen. Die Geschosse spiegeln den Bestand wider und orientieren sich an diesem.

### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Bauweise [Tabelle];
- Baugrenzen

#### *Textliche Festsetzungen*

- Im Mischgebiet MI 2 wird abweichende Bauweise „a1“ wie folgt festgesetzt: Geschlossene Bauweise, Unterbrechungen durch Zufahrten sind zulässig. Seitengebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.

- Im Mischgebiet MI 3 wird abweichende Bauweise „a2“ wie folgt festgesetzt: Keine einseitige Grenzbebauung auch für rückwärtige Gebäude, aber einseitige Grenzbebauung für Hauptgebäude.
- Im Mischgebiet MI 5 wird abweichende Bauweise „a3“ wie folgt festgesetzt: Einseitige Grenzbebauung.
- Im Mischgebiet MI 8 wird folgendes festgesetzt: Im Mischgebiet MI 8 sind ausschließlich Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im Mischgebiet MI 11 wird abweichende Bauweise „a4“ wie folgt festgesetzt: Zum Zeppelinufer hin wird auf den Baugrundstücken Geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen ist an dieser Seite nur ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine entstehende Lücke zwischen zwei Hauptgebäuden kann durch Nebengebäude geschlossen werden. Ausnahmsweise kann zur Schließung von Lücken auch eine Einfriedung zugelassen werden, sofern eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem Zeppelinufer eingehalten wird, wie sie von einem eingeschossigen Gebäude erreicht wird.

#### *Begründung*

Die Bauweise orientiert sich im Bestandsbereich an der vorherrschenden Bauweise und ermöglicht diese auch für Ergänzungen, wie z.B. die Bebauung von Baulücken. Insbesondere die typische Struktur mit Vorderhaus- und Seitenflügelbebauung soll so auch für Neubauten ohne die Notwendigkeit der Eintragung von Grunddienstbarkeiten ermöglicht werden.

Im Neubaubereich dient die Festsetzung der Bauweise der zu erreichenden grundsätzlichen städtebaulichen Figur sowie der Sicherung einer lärmabschirmenden Bebauung entlang des Zeppelinufers.

#### **Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### *Textliche Festsetzungen*

- Im Mischgebiet MI 11 ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Mischgebiet MI 11 ist die Herstellung von offenen Stellplätzen und die Errichtung von Carports nur im nördlichen Gebäudevorfeld (Fläche zwischen nördlicher Gebäudekante und nördlicher Grundstücksgrenze) zulässig.

#### *Begründung*

Die Festsetzungen dienen der klaren Ordnung des Neubaubereiches im MI 11 und ergänzen die Regelung zur Kettenhausbauweise. Der Ausschluss von Stellplätzen südlich der Gebäude sichert den ruhigen, lärm-abgeschirmten Blockinnenbereich vor Verkehrslärm auf den Grundstücken selbst.

#### **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### *Textliche Festsetzung*

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V1 – Parkplatz“ ist als öffentlicher Altstadt-sammelstellplatz zu nutzen. Im Übrigen ist eine Durchfahrung zur Anbindung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Mischverkehrsfläche zu berücksichtigen, die der Erschließung des MI 11 dient.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V2 – Parkplatz“ ist als öffentlicher Altstadtsammelstellplatz mit zusätzlicher Funktionalität, z.B. Marktbetrieb, zu nutzen.

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V3“ ist als öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen.

#### *Begründung*

Die Festsetzungen dienen der Zweckbestimmung der Flächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem Erschließungskonzept.

#### **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Öffentliche und private Grünflächen

#### *Begründung*

Die Grünflächen dienen der gestalterischen Abgrenzung des bebauten bzw. versiegelten Bereiches zur Kanalaue im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans und tragen so den besonderen Anforderungen an einen Grünsaum am Siedlungsrand im Denkmalsbereich Rechnung. Sie dienen gleichzeitig der Gliederung des Baugebietes.

#### **Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzungen*

- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen

#### *Textliche Festsetzungen*

- In den Mischgebieten MI 8, MI 10 und MI 11 ist je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ein Baum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Ersatzweise können zwei Obstbäume gem. Pflanzliste B angepflanzt werden. Die Bäume sind vorzugsweise in den als Flächen für Anpflanzungen gekennzeichneten Bereichen zu pflanzen.
- Im Mischgebiet MI 11 ist je Baugrundstück ein Baum (Hochstamm) gem. Pflanzliste A im Grundstücksbereich nördlich der bebaubaren Baugrundstücksfläche zu pflanzen. Der zu pflanzende Baum kann auf die vorhergehende textliche Festsetzung angerechnet werden.
- Bei Anlage von bis zu vier Stellplätzen ist 1 Baum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der jeweiligen Parkplatzfläche anzupflanzen. Werden über vier Stellplätze angelegt, ist je ein weiterer Baum je vier Stellplätze zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Ersatzweise können jeweils zwei Obstbäume gem. Pflanzliste B angepflanzt werden. Vorzugsweise sind die Bäume so zu pflanzen, dass sie der Begrünung der Stellplatzbereiche dienen.
- Stellplätze im Mischgebiet, deren Zufahrten und zu versiegelnde Flächen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Zulässig ist die Anlage von Wegen, Kinderspielplätzen und sonstigen Sitzplätzen.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben.

### *Begründung*

Die Festsetzungen dienen der Herausbildung einer städtebaulich angemessenen Grünstruktur, einerseits am Saum des Gebietes zur Kanalaue in unterschiedlicher Ausprägung, andererseits im Blockinnenbereich zur Bildung einer „konzentrierten“ Bewuchszone zur Abgrenzung des Bestandsbereichs gegenüber den Neubaugrundstücken. Die Festsetzungen werden jeweils auf die neu bebaute Fläche bezogen und sind so vorhabenbezogen nachvollziehbar.

Soweit artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben berührt werden, ist ein artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### *Textliche Festsetzung*

- Die mit G1 bezeichnete Fläche wird tagsüber mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für das MI 4 belastet. Die Lage und Breite des Rechtes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Die mit G2 bezeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des MI 8, MI 9 und des MI 10 belastet sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für die genannten Mischgebiete. Die Lage und Breite des Rechtes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### *Begründung*

Um die Erschließung für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger profitieren.

### **Nutzung von Solarenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

#### *Textliche Festsetzung*

- Auf Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Straßenraum, Verkehrsflächen oder dem Teltowkanal einsehbar sind, ist die Errichtung von thermischen Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig. Die Anlage muss in die Architektur des Gebäudes integriert sein. Über das Gebäude hinausstehende Anlagen sowie Anlagen auf aufgeständerten Stützkonstruktionen sind unzulässig.

### *Begründung*

Für die Neubauten gelten Anforderungen an eine Nutzung regenerativer Energien nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG). Hier kommen aufgrund der Südwestlage vor allem solarthermische Nutzungen der Dächer in Frage, die im Blockinnenbereich auch im Denkmalbereich kein Problem darstellen, sofern sie integrierter Bestandteil der Architektur der Neubauten sind.

### **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik ein Lärmschutzgutachten mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

#### *Textliche Festsetzung*

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Lärmgutachten in den Karten 4a und 5 dargestellt sind).

Lärmpegelbereiche	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
III (Im Lärmpegelbereich III liegen die Baufelder: MI 1, Mi 2, Mi 3, Mi 4, Mi 5, Mi 6, MI 9.)	35	30
IV (Im Lärmpegelbereich IV liegen alle Straßenfassaden zum Zeppelinufer der Baufelder MI 11, MI 10, MI 8 und MI 7.)	40	35

Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

- In Gebäuden im gesamten Plangebiet sind in Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben.

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### *Begründung*

Die Maßnahmen dienen der Einhaltung der gebietsbezogenen notwendigen Lärmpegel in Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen.

#### **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

#### *Textliche Festsetzungen*

- Die Höhe des Firstes (oberste Schnittlinie der gegenläufigen Dachoberflächen; bei Pultdächern der obere Abschluss der Dachfläche) über der Geländeoberkante darf in den Mischgebieten MI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 höchstens 9,5 m betragen.
- Die Höhe der Traufe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) darf straßenseitig in den Mischgebieten MI 10 und MI 11 nicht weniger als 3 m über der Geländeoberfläche betragen.

- Dachneigungen von weniger als 20° zur Waagerechten sind in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmen können für Dächer von Gebäuden zugelassen werden, deren Flächen und deren Ortsgang nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.
- Im MI 7 und MI 8 ist ausnahmsweise die Ausführung von Teilen der Dächer als Flachdach zulässig. Es muss jedoch ebenfalls ein Satteldach in den o.g. Anforderungen ausgeführt werden.
- Als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptdachflächen sind Dachziegel in nichtglänzenden roten und rotbraunen Farben zulässig.
- Auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern (geringere Neigung als 30° zur Waagerechten) sind die Verwendung von Zinkblech und Bitumen als Dachdeckungsmaterial sowie das Anlegen von extensiven Gründächern zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1 bis 6 sind die Fensteröffnungen in von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden als Hochformate (Höhe der Öffnung mindestens 25% größer als Breite der Öffnung) auszuführen. Das gilt nicht für Kellerfenster.
- In den Mischgebieten MI 1 bis 6 sind bei von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden die Fenster als mindestens zweiflügelige Fenster mit Stulp auszuführen. Das gilt nicht für Kellerfenster.

#### *Begründung*

Die Festsetzung dienen der städtebaulichen und gestalterischen Einordnung neuer Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang des historischen Altstadtquartiers und trägt darüber hinaus auch denkmalpflegerischen Anforderungen an eine Einordnung Rechnung, ohne zeitgemäße Architekturformen auszuschließen.

#### **Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

#### *Textliche Festsetzungen*

- Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

#### *Begründung*

Die Festsetzung dient der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans und der Übertragbarkeit der Regelungen in die Örtlichkeit.

#### **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### *Zeichnerische Festsetzung*

- Geltungsbereich

#### *Begründung*

Der Bebauungsplan setzt seinen Geltungsbereich so fest, dass die notwendigen Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden können. Da allseitig bereits öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Grenzziehung auf Grundlage der Grundstücksgrenzen möglich und sinnvoll.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen**

Es werden folgende Regelungen auf anderer gesetzlicher Grundlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Denkmalbereich (durch zeichnerische Festsetzung)
- Für Veränderungen am Denkmal/-bereich besteht eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach § 9 i. V. m. §§ 19, 20 BbgDSchG.
- Eingetragene Baudenkmale (durch zeichnerische Festsetzung)
- Bodendenkmal (ohne Darstellung – gilt für den gesamten Geltungsbereich).

#### 4. Umweltprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung erst bei Erreichen einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Außenbereich gem. § 35 BauGB vor. Die im heutigen Außenbereich realisierbare Fläche innerhalb des Bebauungsplans erreicht diese Flächengröße nicht.

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von Flächen im heute als Außenbereich einzustufenden Bereich des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umweltverträglichkeitsvorprüfung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit einem früheren Entwurf wurde die Eingriffsregelung bearbeitet, dazu an dieser Stelle nur zur Information einige nachrichtliche Angaben:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung Stefan Bolck (Berlin) eine Bestandsaufnahme sowie eine Konfliktbewertung vorgenommen. Die städtebauliche Planung hat sich, im Verhältnis zur damaligen Planungsvorstellung in wichtigen Punkten verändert.

Insbesondere sollte bei der seinerzeit bewerteten Maßnahme der Bau der Nordspange planungsrechtlich über das Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Nach Ausgliederung des Verfahrens zur Nordspange in ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren haben sich sowohl das Plangebiet als auch der Eingriff deutlich verringert. Im Gegenzug wurde eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für Gebäude im jetzigen Außenbereichsflächen vorgesehen (Bebauung entlang der Nordspange).

Auch die Altstadtsammelstellplätze sind inzwischen realisiert, eine Kompensation im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Die Bestandsaufnahme ist im Allgemeinen noch zutreffend, wobei inzwischen einige Neubauten unabhängig vom Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt und realisiert worden sind. Ein wesentlicher Teil der Bäume im nördlichen Bereich der Gärten zum Zeppelinufer hin wurden im Zuge der Entfernung des auf den Grundstücken verlaufenden Regenwassersammlers gefällt. Auch dadurch minimiert sich im Zuge des Bebauungsplans der zu bewertende Eingriff. Die Bestandsaufnahme wurde daher durch complan fortgeschrieben und angepasst.

Die Konfliktbewertung war durch die Neukonfiguration der städtebaulichen Figur neu vorzunehmen. Auch dies ist durch complan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen worden.

Die wesentlichen Elemente zur Minimierung des Eingriffs waren:

- die Minimierung der Bodenversiegelung im unbebauten Bereich, teilweise durch Ausschluss von Stellplätzen in bestimmten Zonen der Baugrundstücke;
- die Minimierung der Bodenversiegelung im bebaubaren Bereich durch moderate Festlegungen der baulichen Dichte;
- der Ausschluss von Gebäuden und Bodenversiegelungen in definierten öffentlichen und privaten Grünbereichen und freizuhaltenden Teilen von Baugrundstücksflächen;
- die Bindung für die Erhaltung wichtiger Grünbereiche und Altbaumbestände auf privaten und öffentlichen Grundstücken.

Die wesentlichen Elemente zur Kompensation des Eingriffs sind:

- die Anpflanzung von Bäumen als „Hausbäume“ nördlich der Bebauungszeile am Zeppelinufer;
- die Pflanzung von Laubbäumen bzw. ersatzweise Obstbäumen im Ausgleich für Neuversiegelung durch Neubaumaßnahmen und als Ausgleich für die Anlage von Stellplätzen;
- die Festlegung einer Auswahl von einheimischen und standorttypischen Bäumen und Obstbäumen.

Diese Maßnahmen sind im Grundsatz auch aus städtebaulichen Gründen unabhängig von ihrer Kompensationswirkung sinnvoll und sollen weiterhin umgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist, dabei einen ansprechenden Grünraum im Blockinnenbereich zu erreichen sowie einen Grünraum am Nordrand des Gebietes.

## 5. Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Dipl.-Ing. Jens Scharon eine Artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen. Es erfolgte eine Erfassung der Brutvögel, der Zauneidechse *Lacerta agilis*, der ganzjährig geschützten Lebensstätten sowie eine Einschätzung des Vorkommens weiterer europarechtlich geschützter Arten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein streng geschützter Arten im Bebauungsplangebiet gibt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Im Falle des Abrisses bzw. der Umnutzung älterer Gebäude und der Fällung von Altbäumen sind diese auf eine Besiedelung oder Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Neben Fledermäusen betrifft das Hinweise auf deren Vorkommen, wie Exkremate, Nahrungsreste, Spuren von Abflügen u. a. Quartiere für Fledermäuse können jederzeit neu entstehen, z. B. durch Verwitterung, Spechte u. ä., so dass eine zeitnahe Überprüfung vor baulichen Veränderungen immer notwendig wird. Im Falle eines Nachweises muss eine Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und es können sich Schutz- und Ersatzmaßnahmen ergeben.
- Die Entfernung von Gehölzen und Bäumen muss außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen, wie es § 39 BNatSchG verlangt. Vor allem ältere Bäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt, sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Den Freibrütern kann durch die Schaffung von Abstandsgrün (Hecken > 2m breite), Gebüsch- und Baumgruppen Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Vor der Entfernung oder Sanierung von Gebäuden und der Fällung von Altbäumen sind diese auf ein Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten zu untersuchen. Im Falle eines Nachweises ergeben sich artenschutzrechtliche Konsequenzen, wie die Beantragung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis) und der Schaffung von Ersatzniststätten. Für zu beseitigende ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten können an verbleibenden Altbäumen und neu zu errichtenden Gebäuden geeignete Ersatzniststätten (Höhlen- und Halbhöhlenbrüternisthilfen) angebracht werden.
- Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel *Erinaceus europaeus* besiedelt. Die Ausstattung der zu den Grundstücken gehörigen Gärten im nördlichen Bereich entspricht dem Lebensraum der Art. Das Vorkommen dieser Art wurde durch die Befragung von Grundstücksnutzern bestätigt. Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Gefundene Tiere können in geeignete umliegende Lebensräume (Gärten, Friedhöfe, naturnahe Parkanlagen u. ä.) umgesetzt werden.

## 6. Umsetzung des Bebauungsplans

### Grundstücksneuordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist die Neuordnung von Grundstücksflächen geboten. Der Zuschnitt von Grundstücken wird im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt. Dies dient der flexiblen Umsetzung.

## 7. Flächenbilanz

Gebietsart	Fläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiet	25.349
Grünflächen	2.594
Verkehrsflächen	4.368
Gesamt	32.310