



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 43

'Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen'

Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 27. April 2006

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow
- Bauamt -
Iserstraße 4
14513 Teltow

Ansprechpartner: Herr Weißenberg

fon 03328 4781465

fax 03328 4781365

mail k.weissenberg@teltow.de

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1

14513 Teltow

fon 03328 47 22 98

fax 03328 47 20 59

mail wieferig.partner@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Friedrich-Ebert-Straße 19

59425 Unna

02303 25 42 20

02303 25 42 22 2

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
2.1 Ziel und Zweck der Planung	3
2.2 Erfordernis der Planung	4
2.3 Planungsalternativen	4
3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	4
3.1 Bebauungsplanverfahren	4
3.2 Verfahrensstand	5
4 Lage im Raum	6
5 Planungsvorgaben	7
5.1 Übergeordnete Planungen	7
5.2 Örtliche Planung	9
6 Planungsgrundlagen	10
6.1 Stadträumliche Einbindung	10
6.2 Verkehr	11
6.3 Freiraum	11
7 Inhalt des Bebauungsplans	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	14
7.4 Örtliche Bauvorschriften	15
7.5 Verkehr	15
7.6 Grün- und Freiflächen	16
8 Umweltbelange	17
8.1 Immissionsschutz	17
8.2 Altlasten	19
8.3 Kampfmittelbelastung	20
8.4 Eingriff in Natur und Landschaft	20
9 Soziale Infrastruktur	34
10 Technische Infrastruktur	35
11 Flächenbilanz	36
12 Denkmalschutz	37
13 Bodenordnung	37
14 Kosten und Finanzierung	37

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die ehemalige GUS-Liegenschaft an der Ruhlsdorfer Straße ist seit dem Jahr 1994 freigezogen. Bislang ist das Gebiet, durch verschiedene Zwischennutzungen geprägt, weitgehend nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gewesen. Die Stadt Teltow beabsichtigt nunmehr eine durchgreifende Neustrukturierung der Liegenschaft.

Aus städtebaulicher Sicht ist der planerische Umgang mit der ehemals militärisch genutzten Fläche erforderlich, um eine innenstadtnahe Brachfläche und Mindernutzung zu beseitigen und damit weitere Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Reaktivierung des mindergenutzten Siedlungsbereiches wird eine deutliche Aufwertung des stadtnahen Teilbereichs darstellen. Gleichzeitig wird der Außenbereich vor Inanspruchnahme im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) geschützt.

Bereits heute stellt die Ruhlsdorfer Straße eine wichtige Auftaktsituation zur Innenstadt Teltows dar. Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung unter Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen wird ein weiterer Baustein zur Aufwertung dieses öffentlichen Raumes umgesetzt.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Teltow beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen' die städtebaulich erforderliche Neustrukturierung der ehemaligen militärischen Liegenschaft, um die vorhandene Mindernutzung aufzuheben und Fehlentwicklungen in der relativ zentralen Lage zu verhindern. Ziel ist, das herausragende Entwicklungspotential der Liegenschaft zu einem zukunftsweisenden Standort mit vielfältigen und lebendigen Strukturen mit Verbindung zum angrenzenden Freiraum zu nutzen.

Der vorgesehene Nutzungsmix entspricht den vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld mit der Absicht, insbesondere dem mittelständischen produzierenden Gewerbe Flächen zur Ansiedlung zu bieten. Entsprechend der städtebaulich gebotenen Zuordnung unterschiedlicher Gebietscharaktere wird im südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet entwickelt. Das Wohngebiet im Nordwesten ist durch ein Mischgebiet von der gewerblichen Nutzung und der Ruhlsdorfer Straße getrennt.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reaktivierung einer innenstadtnahen Brachfläche,
- Einbindung in die bestehenden Gebietsstrukturen,
- Schaffung von Bauplanungsrecht und städtebaulich sinnvolle Zuordnung der Flächen für gewerbliche, gemischte und Wohnnutzungen,
- Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Fläche,
- Ökonomisch sinnvolle Erschließungsstrukturen,
- Grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

2.2 Erfordernis der Planung

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

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist seit der Aufgabe der militärischen Nutzung in der zentralen Lage zu Siedlungsgebieten dringend geboten. Die derzeitige Brache ist als städtebaulicher Missstand zu werten, der durch eine grundsätzliche Neustrukturierung beseitigt werden soll.

Auch angesichts der Größe des Geltungsbereiches und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen besteht deutlich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Flächennutzungen in der hier in Rede stehenden Dimension können nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer optimalen Nutzbarkeit die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung gesichert wird. Dazu ist es in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem lassen die durch die beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen - u. a. zu Geräuschen oder zur Verkehrsabwicklung - im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

2.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow werden die Grundzüge der Stadtentwicklung vorgegeben. Bereits auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Übergang zwischen gewerblicher und Wohnnutzung durch die Abstufung von Süden nach Norden mit Gewerbebau-, Mischbau- und Wohnbauflächen dargestellt. Das Areal hat an der Schnittstelle unterschiedlich geprägter Siedlungsbereiche die Aufgabe, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu harmonisieren, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Alternative Nutzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind auf Grund der Lage und der Umgebungsstrukturen stadtentwicklungspolitisch nicht gewünscht bzw. nicht tragfähig realisierbar. Die städtebaulich gebotene Beseitigung des Missstandes ist nur mit einem integrierten, betriebswirtschaftlich sinnvollen Konzept möglich. Alternativen zu einer überwiegenden baulichen Nutzung scheidet vor dem Hintergrund der angestrebten nachhaltigen Stadtentwicklung aus.

3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

3.1 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Teltow hat sich mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes dazu entschieden, die städtebauliche Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Areals zielgerichtet durchzuführen.

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

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

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch nach dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) nach § 244 Abs. 2 BauGB unter Zugrundelegung der bis zum 24 Juni 2004 geltenden Gesetzesfassung fortgeführt.

3.2 Verfahrensstand

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 19.09.2001 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer Straße (ehem. GUS-Fläche)' beschlossen.

3.2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist am 16.10.2001 in der Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden. Das beabsichtigte Vorhaben wurde anhand von Karten zur Bebauungs- und zu der Bauleitplanung erläutert. Zu den vorgebrachten Anregungen wurde in der Bürgerversammlung bereits Stellung genommen.

3.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2002 aufgefordert worden, ihre Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Begründung schriftlich zu äußern.

3.2.4 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2002 bis einschließlich zum 14.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Nach dem Eigentümerwechsel ist das Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen' weitergeführt worden. Auf der Grundlage eines unwesentlich überarbeiteten Konzeptes, das weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist, sind erneut die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger beteiligt worden.

3.2.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 6.12.2004 bis einschließlich zum 14.01.2005 durchgeführt worden. Es sind keine Anregungen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben.

3.2.6 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist erneut in der Zeit vom 11.01.2005 bis einschließlich zum 14.02.2005 öffentlich ausgelegt worden. Auch in diesem Zusammenhang sind keine planänderungsrelevanten Anregungen eingegangen.

4 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer - südlich der Buschwiesen' befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Teltow und umfasst die Flurstücke 31/1, 115 (tw) und 204 der Flur 14, Gemarkung Teltow. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

Über die Ruhlsdorfer Straße sind wesentliche Verwaltungseinrichtungen und Versorgungsschwerpunkte in kurzer Zeit zu erreichen. Die Lagegunst wird wesentlich durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem individuellen motorisierten Verkehr sowie durch die Einbindung in den urbanen Raum bestimmt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 185 (tw) und 205 der Flur 14, Gemarkung Teltow,
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke 205 (tw), 26, 27 und 28, Flur 14, Gemarkung Teltow,
- im Norden von der südlichen Grenze des Schenkendorfer Weges zwischen den Flurstücken 28 und 34, der Flur 14, Gemarkung Teltow sowie von den südlichen Grenzen der Flurstücke 34 und 35/1, Flur 14, Gemarkung Teltow,
- im Osten von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße zwischen den Flurstücken 35/1 und 185, Flur 14, Gemarkung Teltow.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

5.1.1 Landesplanung

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 4. Juli 1995 (GVBl. II/95 S. 474) ist Teltow als Grundzentrum innerhalb des engeren Verflechtungsraumes definiert, das entsprechend der hier definierten Ausstattungsmerkmale Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt.

Der engere Verflechtungsraum hat danach 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 fertig gestellten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Nach dem Landesentwicklungsplan stehen die ehemals militärisch genutzten Flächen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage für Siedlungszwecke zur Verfügung. Für die vorliegende Konversionsfläche sind lt. Darstellung keine Restriktionen des großräumigen Naturschutzes zu berücksichtigen.

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

Die Stadt Teltow ist nach der Definition des Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 als Ort mit besonderem Handlungsbedarf innerhalb des engeren Verflechtungsbereiches dargestellt. Nach § 17 LEPro sollen für Wohnen und die Stadtentwicklung insbesondere die Flächenpotenziale durch Nutzung besiedelter Flächen, durch Abrundung sowie Verdichtung erfolgen. Bevorzugt sind dabei Flächen im Einzugsbereich der öffentlichen Verkehrsmittel nutzbar zu machen. Die Städtebaupolitik soll auf ein ausreichendes Angebot kurzfristig aktivierbarer Wohnbauflächen ausgerichtet werden bzw. sein.

Zum Thema Konversion bietet das LEPro einen groben Handlungsrahmen. Danach gehört die Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe-, Altindustrie- und Konversionsflächen an gewachsenen Standorten als eine Maßnahme der Strukturverbesserung zu den Ordnungsaufgaben. Die Wiedernutzung dieser Flächen soll vorrangig dem sparsamen Umgang mit Siedlungs- und Freiflächen dienen.

Die im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) für das Land Brandenburg Frankfurt (Oder) vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

5.1.3 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 bis gehobenen Bedarfes auch Schwerpunkte an Arbeitsstätten. Die genauere Festlegung der Stadt Teltow als zentraler Ort ist die des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

5.1.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow, in der nach dem derzeit noch wirksamen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bek. V. 19.08.2002; geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 6. 1.2004 in Verbindung mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I. S. 302, ber. GVBl. I. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I. S. 294, 295) Nutzungsbegrenzungen hinsichtlich des Umganges und des Einleitens von Schadstoffen gelten. Die Nutzungsverbote werden in der Verordnung über die Festlegung von Schutzgebieten für die Wasserentnahme aus dem Grund- und Oberflächenwasser zur Trinkwassergewinnung vom 6. Mai 1981 abschließend geregelt. Die Verordnung verweist auf die Einhaltung der unbedingt erforderlichen Nutzungsbeschränkungen, Auflagen und Verbote gemäß der TGL 24348 Bl. 1-3.

Zukünftig soll die Trinkwasserverordnung 2001, die derzeit im Entwurf vorliegt, gelten. Danach sind entsprechend der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen folgende Nutzungsbeschränkungen unter Bezugnahme auf die mit dem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen:

- Das Ausbringen von Abwasser.
- Das Einleiten und Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser mit Ausnahme von verunreinigtem Niederschlagswasser und des oberflächigen großflächigen versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches ist dagegen nicht damit zu rechnen, dass weitere mit der Verordnung wirksam werdende Nutzungsbeschränkungen für die beabsichtigte Planung greifen werden. Es handelt sich bei dem Festgesetzten nicht um gewerbliche Landwirtschaft oder indus-

trielle bzw. gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Auswirkungen, auf die sich diese Nutzungsbeschränkungen beziehen. Denn das Gewerbegebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dieser Begrenzung wird bereits darauf verwiesen, dass gewerbliche Nutzungen dann zulässig sind, wenn sie keine wesentlichen Störungen verursachen.

Nach der Legaldefinition wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch kein neues Baugebiet ausgewiesen, denn das Areal war bislang als militärisches Areal genutzt und sollte zunächst als Gewerbe- und Mischgebiet umstrukturiert werden. In Verbindung mit der ursprünglichen Nutzung war und ist ein erheblicher Anteil der Fläche bereits versiegelt. Der Anteil der mit der Umsetzung des Geplanten einhergehenden maximal möglichen Neuversiegelung ist geringfügig (vgl. dazu das Kapitel zu der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz), sodass nicht von einer Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung auszugehen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der festgesetzten Nutzungen nicht davon auszugehen, dass die mit der Verordnung wirksam werdenden Nutzungsbeschränkungen für die beabsichtigte Planung greifen werden. Es handelt sich bei dem Festgesetzten nicht um gewerbliche Landwirtschaft und industrielle Nutzungen, auf die sich diese Nutzungsbeschränkungen beziehen.

5.2 Örtliche Planung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als gewerblich (G), gemischt (MI) und für Wohnen (WA) zu nutzende Fläche dar. Die im nördlichen Teil des Flurstücks 204, Flur 14 dargestellte Waldfläche nach Waldgesetz soll als Grünfläche ausgewiesen werden, da auch das Amt für Forstwirtschaft keinen faktischen Wald feststellen kann. Die vorgesehene Flächenverteilung wird mit dem Bebauungsplan weiter konkretisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und verdeutlicht werden. Das Entwicklungsgebot ist eine Konsequenz aus der Stufenfolge der Planung, die dem Flächennutzungsplan die Funktion des vorbereitenden Bauleitplanes zuweist. Sinn und Zweck der Bindung für die Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht darin, dass die integrierende und koordinierende raumbezogene Planung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen erhalten bleibt. Die per gesetzliche Anordnung gegebene Bindungswirkung eines Flächennutzungsplanes ist demnach nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung der einzelnen Darstellungen, sondern als planerische Fortentwicklung der im FNP dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark hält der vorliegende Bebauungsplan trotz der - allerdings unwesentlichen - Abweichungen das Entwicklungsgebot ein. Die als unwesentlich akzeptierten Änderungen beziehen sich auf die Konkretisierung der baulichen Gestaltung sowie der geänderten Erschließung der geplanten Wohngebiete, die geringfügige Erweiterung der Wohngebiete und des Gewerbegebietes zulasten des Mischgebietes (MI1) unter Beibehaltung der Grundkonzeption hinsichtlich der Nutzungsverteilung einschließlich des Grünflächengerüsts.

5.2.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan sowie für den hier in Rede stehenden Planbereich sind derzeit keine Bebauungspläne vorhanden.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich an einer für die Stadt Teltow prägnanten Eingangssituation, die derzeit mit der mindergenutzten ehemaligen GUS-Fläche und teilweise den heterogenen Strukturen einen vernachlässigten Eindruck macht.

Die rein gewerblichen Unternehmen im Süden des Plangebietes befinden sich in einem unterschiedlich baulichen Zustand. Der Bereich mit der Arbeitsförderungsgesellschaft bietet kleinen und mittleren Unternehmen einen attraktiven Standort. Die Sonderbaufläche Bundeswehr ist ein in sich geschlossener Bereich, der mit den sanierten Gebäuden parallel zur Ruhlsdorfer Straße den öffentlichen Raum prägt. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die weitere Entwicklung der Fläche in Richtung zivile Gewerbenutzung steht derzeit zur Verhandlung.

Gewerbe im großen Maßstab besteht südlich der Industriebahn mit der Firma teltoomat Maschinen GmbH. Das Unternehmen ist vor einiger Zeit veräußert worden, die Produktion bleibt jedoch unverändert erhalten.

Das Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Ruhlsdorfer Straße wirkt stark vernachlässigt. Hier haben sich verschiedene kleine und mittlere Unternehmen wie Kfz-Werkstatt, Gärtnerei und Kunststoffproduktion angesiedelt.

Im Norden ist innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit eingestreuten Wohngebäuden gewerbliche Nutzung entstanden. Die bauordnungsrechtliche Legitimation des Betriebes ist nicht festgestellt worden. Laut Flächennutzungsplan befindet sich der Betrieb im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB an dieser Stelle nicht zulässig, da es sich weder um ein privilegiertes Vorhaben noch um ein sonstiges Vorhaben handelt, das im Einzelfall zugelassen werden kann.

Das Wohngebiet auf der östlichen Seite der Ruhlsdorfer Straße ist zum öffentlichen Raum durch kleinteilige Mischstrukturen Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk geprägt. Die offene Bebauung in relativ geringer Dichte wird ab Höhe der Asternstraße mit dem Hotel und insbesondere dem Pflanzenhandel deutlich aufgebrochen. Ab der zweiten Baureihe ist bis zur Nelkenstraße ein intaktes Wohngebiet mit teilweise gut sanierten und neuen Gebäuden entstanden.

Das besondere Spannungsmoment stellt der westliche angrenzende Freiraum dar. Dieser Landschaftsraum soll entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung als Teil des großräumigen Natur- und Landschaftsschutzes entwickelt und gesichert werden. Teilbereiche sind bereits im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Auch das Amt für Forstwirtschaft sieht hier noch Möglichkeiten, vorhandene Waldgebiete zu vernetzen. Laut FNP ist der außerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan liegende Flurstück 205, Flur 14 als Waldfläche nach Waldgesetz dargestellt.

Das Plangebiet berücksichtigt die unterschiedlichen Vorgaben des urbanen Raumes. Die heterogenen Umgebungsstrukturen sind in die Aufteilung des Geltungsbereiches mit der Anordnung der Baugebiete und dem gliedernden Grünraum eingeflossen.

6.2 Verkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen' wird von der Ruhlsdorfer Straße erschlossen. Sie stellt über die L40 die Anbindung an den überörtlichen Verkehr der Autobahnen A 115, der Bundesstraße B 101 dar. Der derzeitige und geplante Ausbaustandard der Ruhlsdorfer Straße garantiert auch bei Ansiedlung weiterer baulicher Anlagen mit gewerblicher oder Wohnnutzung einen reibungslosen und gleichmäßigen Verkehrsfluss während der Spitzenzeiten (vgl. Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße (ehem. GUS-Fläche)“ in Teltow, Kommunal Data, 2002). Die vom Landesstraßenbauamt beabsichtigten Ausbaumaßnahmen der Ruhlsdorfer Straße werden voraussichtlich ab dem Jahr 2006 umgesetzt und sind nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

Der Ausbau des Schenkendorfer Weges als Bestandteil des Spangensystems ist im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde dargestellt (vgl. Stadt Teltow Verkehrsentwicklungsplan, planungsgruppe 4, Februar 2001). Die Umsetzung scheint derzeit aufgrund der Verhandlungen zur L77 neu sowie der sog. Biomalzspange, die den konsequenten Anschluss darstellen würde, kurz- bis mittelfristig nicht gesichert zu sein. In einem ersten Schritt zur Umsetzung des Spangensystems wird die ausgebaute Ruhlsdorfer Straße und in Verlängerung die Genshagener Straße die Anbindung an die L 40 herstellen.

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.

6.3 Freiraum

Der das Plangebiet umgebende Freiraum besteht überwiegend aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Waldflächen nach Waldgesetz reichen mit dem Flurstück 205 bis an das Plangebiet und bestimmen somit das geplante Grüngerüst. Nach Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan keine Fläche nach Waldgesetz festzusetzen. Künftig wird der vorhandene Freiraum durch Kompensationsmaßnahmen aufgewertet und vernetzt. Insgesamt ist beabsichtigt, hinsichtlich Landschaftsbild und landschaftbezogener Naherholung einen attraktiven Freiraum zu schaffen.

7 Inhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 'Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen' wird eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung der Konversionsfläche vorbereitet. In einem ersten Schritt sind die aufstehenden und unterirdischen baulichen Anlagen zu entfernen. In diesem Zusammenhang wird es umfangreiche Geländemodulationen geben. Es ist beabsichtigt, das Gelände an die natürliche Höhe von ca. 40 m NN anzupassen, d.h. insbesondere an der nördlichen Grenze des Plangebietes werden die derzeit großen Geländesprünge nivelliert.

Der beabsichtigte Gebietscharakter mit Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet nimmt die Umgebungsstrukturen auf und trägt zu einem vielfältigen und lebendigen Siedlungsraum bei. Die Beseitigung der Brache kann sich als Initialzündung positiv auf die gesamte Entwicklung des öffentlichen Raumes der Ruhlsdorfer Straße auswirken. Mittel-

fristig ist damit zu rechnen, dass diese Eingangssituation zu zentralen Punkten wie Ruhlsdorfer Platz etc. der Stadt Teltow deutlich aufgewertet wird.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des vorgefundenen Gebietscharakters wird der Geltungsbereich im Süden als Gewerbegebiet, parallel zur Ruhlsdorfer Straße und als Übergang zum Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet stellt den Übergang zwischen dem lärmintensiven Gewerbe im Süden und den nördlich angrenzenden Misch- und Wohnstrukturen dar. Der Standort für Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude usw. kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden. Die Größenordnung des Baufensters bietet Raum für mittelständische Unternehmen mit der emissionsrechtlichen Einschränkung eines Mischgebietes.

Der Gebietstypus entspricht einem Gewerbegebiet mit allen dort zulässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Eine allgemeine Wohnnutzung ist lt. § 8 BauNVO nicht zulässig und somit nicht vorgesehen.

Entsprechend ihres möglichen Störgrades durch den Zu- und Abfahrtverkehr im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Nutzungen durch Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss ist auch durch die relativ zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges begründet. Speditionen sind gewerbliche Nutzungen, die auf große, zusammenhängende Flächen in unmittelbarer Erreichbarkeit an Autobahnanschlüssen angewiesen sind. Diese Nutzung würde im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung unnötigen LKW Verkehr und damit Lärm erzeugen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil entsprechend des stadtentwicklungspolitischen Zieles das Gewerbegebiet primär dem mittelständischen produzierenden Gewerbe sowie Dienstleistungsunternehmen im weiteren Sinne vorbehalten ist.

Mischgebiet

Das mit MI2 gekennzeichnete Mischgebiet parallel zur Ruhlsdorfer Straße soll als Übergang zum geplanten Wohngebiet eine schallschützende Funktion übernehmen. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes sollten hier überwiegend die gewerblichen Nutzungen entstehen und Wohnen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der aktuellen und prognostizierten Verkehrslärmsituation sind in einer Bautiefe von ca. 33 m parallel zur Straßenachse der Ruhlsdorfer Straße die sensiblen Räume wie Kinder- und Schlafzimmer einer Wohnung nicht anzuordnen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist durch die konzentrierte Ansiedlung dieser Unternehmen in den speziell dafür ausgewiesenen Sondergebieten Handel/Gärtnerei östlich der Ruhlsdorfer Straße bedingt.

Das im Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet ausgewiesene Mischgebiet (MI1) ist deutlich kleinteiliger strukturiert. Hier sollte neben dem gewerblichen Anteil überwiegend die Wohnnutzung angesiedelt werden. Tankstellen sind hinsichtlich ihrer erhöhten Störintensität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht gebietsverträglich und somit unzulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um

die beabsichtigte Wohnnutzung nicht durch den mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehr insbesondere in der Abend- und Nachtzeit zu beeinträchtigen.

Wohngebiet

Die durch das gliedernde Element des Grünraumes entstehenden kleinteiligen Wohnquartiere, die zur lärmabgewandten Seite des freien Landschaftsraumes orientiert sind, stellen einen qualitativ hochwertigen Standort dar. Aus diesem Grund sind alle Nutzungen ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, die der Kleinteiligkeit und Störanfälligkeit widersprechen. Dazu zählen alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Wohngebiet

Zur Sicherung einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauungsstruktur entsprechend der Ortstypik, die der qualitativ hochwertigen Lage entspricht und sich harmonisch den vorhandenen Strukturen anpasst, wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von 120 m² bzw. 140 m² und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Hier sollen entsprechend der charakteristischen Wohnsiedlungen der Stadt Teltow maximal dreigeschossige Gebäude einschließlich eines Dachgeschosses mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m errichtet werden können.

Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen etwa 475 m² und 500 m² für Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² sowie etwa 575 m² bis 600 m² für Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 140 m², so dass entsprechend des beabsichtigten aufgelockerten Gebietscharakters für das Wohngebiet i.d.R. eine GRZ um die 0,25 bis 0,3 erreicht und die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze der GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet immer eingehalten wird. Die Mindestgrundstücksgrößen sind entsprechend festgesetzt.

Mit der Festsetzung, maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen, soll dem kleinteiligen Charakter eines typischen Wohngebietes im Grünen in Teltow Rechnung getragen werden. Mehrfamilienhäuser, die entsprechend mehr Verkehr erzeugen würden, sind hier nicht zulässig.

Mischgebiet

Das kleinteiliger organisierte Mischgebiet (MI1) wird entsprechend der beabsichtigten Nutzungen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. In diesem Bereich ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant und möglich, die eine Abstufung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet darstellt. Im Mischgebiet (MI2) zur Ruhlsdorfer Straße sind dagegen zur überwiegenden Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen mit der laut Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 auch großflächigere Baustrukturen möglich. Weil gewerblich genutzte Gebäude häufig nicht in den klassischen Geschosshöhen errichtet werden, wird hier auf die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse verzichtet. Die Höhenentwicklung wird mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 10 m und Firsthöhe von 13 m gesteuert. Mit dieser Kombination an Festsetzungen sind im MI2 ebenso wie im Gewerbegebiet

biet zwei Vollgeschosse mit der für gewerbliche Betriebe erforderlichen Höhenentwicklung möglich.

Gewerbegebiet

Zur flexiblen Nutzung der Baugrundstücke ist im Gewerbegebiet die maximal zulässige Dichte mit der GRZ von 0,8 und der zwei Vollgeschossen entsprechenden GFZ von 1,6 festgesetzt. Auch hier wird auf die Definition der maximal zulässigen Geschosse aus den o. g. Gründen verzichtet.

Höhe der baulichen Anlagen - Bezugshöhe

Die im Planteil eingeschriebenen Höhenpunkte spiegeln die aktuelle Geländesituation mit den zahlreichen Aufschüttungen wieder. Um das Grundstück nutzbar zu machen, sind künftig umfangreiche Geländemodulationen erforderlich. Die ersten Schritte, das Gelände zu gestalten sind bereits mit den Anträgen auf Abbruchgenehmigung eingeleitet worden. Die Bezugshöhen werden mit den Unterlagen zum Bauantrag konkretisiert und sind auch zukünftig auf den Anschluss der technischen und Verkehrsinfrastruktur der Ruhlsdorfer Straße ausgerichtet. Aus diesem Grund stellt die aktuelle und nach dem Ausbau vorhandene Höhenlage der Ruhlsdorfer Straße einen Festpunkt dar.

Die Festsetzung zu den Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen soll die homogene Höhenentwicklung im Plangebiet steuern. Die Gebäudehöhe stellt die Höhenentwicklung für Flachdachgebäude, die im Misch- und Gewerbegebiet zulässig sind, dar.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen spiegeln die aktuelle Situation der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches wieder. Das Plangebiet fügt sich harmonisch in die Umgebungsstrukturen ein. Zum freien Landschaftsraum werden geringere Höhen erreicht, als zur Hauptverkehrsstraße mit den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten.

Für derzeit in der Dimension nicht bekannte Heizwerke, die bspw. in den gewerblichen Baugebieten zur Ruhlsdorfer Straße errichtet werden können, sollten bei der Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen auch andere Höhen als die festgesetzten zugelassen werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über den Bezugshöhen liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden. Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen.

7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten.

Aufgrund der beabsichtigten Kleinteiligkeit im Wohngebiet und dem mit MI1 gekennzeichneten Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im eher gewerblich geprägten Mischgebiet (MI2) und dem Gewerbegebiet ist hinsichtlich einer hohen Flexibilität der Grundstücksnutzung auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet worden.

Damit werden die unterschiedlichen Ansprüche an die Architektur, insbesondere bei mittelständischen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, berücksichtigt.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zielen darauf, das Plangebiet als hochwertigen Standort in markanter Ortseingangssituation zu kennzeichnen und in den teilweise vorhandenen freien Landschaftsraum zu integrieren. Entsprechend sind Mülltonnenstände durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen. Damit wird verhindert, dass der öffentliche Raum beeinträchtigt wird.

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen auf Sattel-, Zelt- und Walmdächer bei den Hauptgebäuden sowie die ortstypische Dachflächeneindeckung mit Dachziegeln aus Ton und Betonstein in roten bzw. anthrazitfarbenen Tönen Rechnung. Die Form des Satteldaches reicht dabei so weit, dass auch solche Dächer dazu zählen, die eine Stufe mit Belichtungsöffnungen haben. Ausgenommen von der Regelung zur Dachform sind Nebenanlagen und Garagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten. Dem regional üblichen Erscheinungsbild entsprechen auch die festgesetzten Fassadenmaterialien Holz, Putz und Klinker.

Im Misch- und Gewerbegebiet wird mit Rücksicht auf die gewerbliche Nutzung ein höheres Maß an Flexibilität hinsichtlich Dachform und Fassadengestaltung möglich sein. Ausgeschlossen sind Fassadenmaterialien aus Kunststoff, spiegelnden Materialien, Beton und Waschbetonplatten, die einen minderwertigen Eindruck vermitteln und nicht der Ortstypik entsprechen. Für einzelne, gliedernde Fassadenelemente ist eine größere Auswahl an Materialien möglich. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sind aus Gründen der optischen Beeinträchtigung jedoch ausgeschlossen.

7.5 Verkehr

Die innere und äußere Erschließung des Plangebietes ist gutachterlich auf Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit geprüft worden (vgl. KOMMUNAL DATA, Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße (ehem. GUS-Fläche)“ in Teltow, Januar 2002). Grundlage der Bestandsdaten ist eine eigens durchgeführte Zählung, die den aktuellen Stand der Verkehrsbelastung an der Ruhlsdorfer Straße als Hauptanbindung zum Plangebiet wiedergibt. Aus den Verkehrsbeziehungen sind darüber hinaus auch die Verkehrsströme der weiteren Hauptverkehrsstraßen betrachtet worden.

Der Untersuchung zum aktuellen und künftigen Verkehrsgeschehen liegt zudem die beabsichtigte Planung mit Wohn-, Misch und Gewerbegebiet mit den jeweiligen Dichtewerten zugrunde.

Die Prognose zum künftigen durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen ist in einer Minimal- und Maximalvariante gerechnet worden. Die Maximalvariante geht von den jeweils größten Verkehrsmengen aus, ohne Entlastungen durch Änderungen im weiträumigen Verkehrsnetz zu berücksichtigen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Verkehrssituation im ungünstigsten Fall bewertet werden kann. Bei der angenommenen oberen Grenze der Prognosespannweite wird demnach ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz-Fahrten mit einem LKW-Anteil von 18% ermittelt. In der Minimalvariante dagegen beträgt das Gesamtaufkommen nur 1.000 KFZ pro Tag. Nach Aussage des Gutachters liegt somit das für das Gutachten relevante prognostizierte Verkehrsaufkommen über dem tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Damit das Plangebiet hinsichtlich der inneren und äußeren Verkehrssituation gesichert erschlossen werden kann, geht die Planung grundsätzlich von der Maximalvariante

aus. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Erschließung lt. Maximalvariante für das Plangebiet gesichert ist. Der prognostizierte zusätzliche Verkehr an den Hauptverkehrsstraßen ist weniger durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet als vielmehr durch die allgemeine Motorisierung und somit die PKW-Verfügbarkeit bedingt.

Die geplanten Baugebiete werden über ein einfaches Erschließungsgerüst an die bestehenden Strukturen angebunden. Von der Ruhlsdorfer Straße ausgehend führt jeweils im nördlichen und südlichen Teilbereich eine als Sammelanliegerstraße konzipierte Straße in das Gebiet. Davon ausgehend führen im nördlichen Teilgebiet Anliegerstraßen in die Wohnquartiere. Sie münden in Platzsituationen, die als halböffentlicher Kommunikationsraum dienen. Entsprechend sind die Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Zone mit dem Zeichen 325 StVO festgesetzt.

Aufgrund der Länge der Sammelstraßen und den damit verbundenen Wegelängen wird hier vorgeschlagen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h mit dem Zeichen 274 StVO zu begrenzen.

Die urbane Qualität der Straßen wird durch Baumpflanzungen und Straßenraumbegrünung mit Alleecharakter in den Sammelstraßen und einreihigen Pflanzungen in den Anliegerstraßen sowie Fuß- und Radwegen geschaffen. Somit kann der öffentliche Raum zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen. In Korrespondenz zu den geplanten Grün- und Freiflächen entstehen somit zusätzliche lineare Vernetzungsstrukturen zum angrenzenden Grün- und Freiraum.

Dem qualitativ hochwertigen Straßenraumcharakter sollte der Ausbaustandard mit einem gleichberechtigten Nebeneinander verschiedener Verkehrsteilnehmer Rechnung tragen. Die Anliegerstraßen können als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, während in den Sammelstraßen zumindest ein einseitiger separater Gehweg empfohlen wird.

Der ruhende Verkehr kann ober- und unterirdisch auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Ein Anreiz zur Herstellung von Tiefgaragen, die insbesondere für Gewerbebetriebe des tertiären Sektors wirtschaftlich interessant sein können, ist die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl. Die Planung von Tiefgaragen sollte planerisch gefördert werden, um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum zu verlagern.

Der Ausbau der Ruhlsdorfer Straße, für den Teilflächen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches benötigt werden, wird nachrichtlich dargestellt. Nach telefonischer Auskunft des Ingenieurbüros sind die Grenzen derzeit vorläufig. Die genaue Festlegung der Grenzpunkte wird im Rahmen der Ausbauplanung und der dann erforderlichen Schlussmessung vorgenommen. Jedoch können sich nur noch unwesentliche Änderungen ergeben.

7.6 Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen bilden das Rückgrat des Plangebietes. Sie unterteilen die unterschiedlichen Baugebiete und stellen gleichzeitig die Verbindung zum umgebenden Grün- und Freiraum dar. In Korrespondenz zu den Kompensationsmaßnahmen wird ein ökologisch hochwertiger und gleichzeitig für die wohnungsnaher Erholung zu nutzender Park entstehen. Ein eigenständiges Fuß- und Radwegesystem, das an der westlichen Grenze durch die Waldfläche zum angrenzenden Park des Flurstückes 204, Flur 14 geführt werden soll, verleiht dem Plangebiet den Charakter von Öffentlichkeit und Transparenz.

Der hochwertige Gehölzbestand im westlichen Teilbereich wird durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – geschützt. Im nordwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist darüber hinaus mit der Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen, die der Grünfläche sowie dem Natur- und Landschaftsschutz dienen, die Möglichkeit geschaffen worden, alternative Unterkünfte für Fledermäuse zu schaffen. Die genaue Festlegung zur Größenordnung und zum Standort des Fledermausbunkers wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu dem parkähnlich gestalteten Aufenthaltsraum für Kommunikation gehört auch ein Treffpunkt für Kinder. Der Spielplatz ist mit dem entsprechenden Symbol in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gestaltung sollte die Empfehlungen des Landschaftsplans hinsichtlich der Größenordnung berücksichtigen und in einer konkreten Ausführungsplanung ermittelt werden.

8 Umweltbelange

Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist vorliegend keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein Vorhaben i. S. des § 2 Abs. 2 Ziffer 1 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.8 und Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zu dem UVPG des Gesetzes.

Mit der vorliegenden Planung ist eher davon auszugehen, dass mit der städtebaulichen Neuordnung der Konversionsfläche nachteiligen Umweltauswirkungen beseitigt werden, weil die Fläche mit der derzeitigen Nutzung deutlich vorbelastet ist. Darüber hinaus sind alle mit der künftigen Nutzung einhergehenden Umweltbelange gutachterlich geprüft und gewichtet sowie im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Im Ergebnis hat die Prüfung der Umweltauswirkungen ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Belastungen zu erwarten sind.

Die Umweltbelange sind vor dem Hintergrund der Konversion und der Umgebungsstrukturen des Plangebietes berücksichtigt worden. Immissionschutzrechtliche Belange resultieren insbesondere aus den Umgebungsnutzungen, die bereits bei der Gliederung des Plangebietes berücksichtigt wurden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige militärische Liegenschaft handelt, wurden die möglichen Beeinträchtigungen des Bodens durch die ursprüngliche Nutzung eingehend untersucht. Die naturschutzrechtliche Kompensation des baulichen Eingriffs wird ausschließlich im Plangebiet erfolgen.

8.1 Immissionsschutz

Das Thema Immissionsschutz ist vor dem Hintergrund des Verkehrslärms von der Ruhlsdorfer Straße und dem gewerblichen Lärm nördlich und südlich des Plangebietes untersucht worden (vgl. Schalltechnisches Gutachten, TÜV Nord, Januar 2002). Dabei wurden der erhöhte Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes und der etwas geringere Schutzanspruch des Mischgebietes als Bemessungsgrundlage gewählt.

Die Gliederung des Plangebietes mit den gemischten und gewerblichen Strukturen zu den Hauptlärmquellen und dem zum ruhigen Grünraum orientierten Wohngebiet war ein erster Schritt, gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen. Ausgehend von den derzeitigen und künftigen Nutzungen der angrenzenden Gewerbebetriebe, werden die

zulässigen Immissionsrichtwerte durch Gewerbe und Straßenverkehr im Wohngebiet eingehalten.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes die jeweiligen Immissionsrichtwerte hinsichtlich des Gewerbelärms unterschritten werden. Die Belastung durch Verkehrslärm ist im überwiegenden Plangebiet als gering bis mäßig einzustufen. Einen Überblick zu den zulässigen Grenzwerten und der tatsächlichen Lärmsituation in den jeweiligen Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) vermitteln die nachfolgenden Tabellen:

Industrie- und Gewerbegeräusche

Baugebiet	Zulässiger Grenzwert dB(A)		Tatsächlicher Lärmwert dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA	55	40	50-55	35-40
MI	60	45	50-60	35-45
GE	65	50	60	45

Verkehrsgeräusche

Baugebiet	Zulässiger Grenzwert dB(A)		Tatsächlicher Lärmwert dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA	55	45	45-50	35-40
MI	60	50	50-60	35-50
GE	65	55	50-60	35-50

Zur Verhinderung von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Summation aller Anlagengeräusche sowohl an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie an den vorhandenen Wohnhäusern östlich der Ruhlsdorfer Straße sind für das geplante Gewerbegebiet maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

Lediglich parallel zur Ruhlsdorfer ergeben sich aufgrund des Verkehrsaufkommens immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für die dort zulässigen sensiblen Nutzungen. Bei Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts ist bei geöffneten Fenstern ein ungestörtes Schlafen nicht mehr gesichert. Daher sind in einer Tiefe von 33 m parallel zur Straßenachse der Ruhlsdorfer Straße, Schlaf- und Kinderzimmer zu den östlichen, südlichen und nördlichen Fassadenseiten nicht zulässig. Zudem sind in einem Abstand bis 23 m parallel zur Straßenachse passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß mind. 40 dB, für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Büro- oder vergleichbaren Nutzungen mind. 35 dB betragen. Diese Anforderung ist von der Gesamtheit der Gebäudeaußenteile wie Fenster, Wände, etc. von Aufenthaltsräumen als Untergrenze einzuhalten.

Auch die innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Büro-, Praxis-, Arbeits- und Aufenthaltsräume sowie die zulässigen Wohnungen für den in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und –leiter) genießen gem. DIN 4109 einen erhöhten Schutzstatus. Die o. g. Schallschutzmaßnahmen gelten somit auch innerhalb des Gewerbegebietes.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die entsprechenden Nutzungen und Gebäude im Misch- und Gewerbegebiet die Eignung des Grundrisses sowie der Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

8.2 Altlasten

Die vermuteten Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind weitgehend auf die ursprüngliche Nutzung zurückzuführen. In der Zeit von 1936 bis 1945 wurde das Areal (und darüber hinaus gehende Flächen) vom Luftnachrichtenzeugamt der deutschen Luftwaffe genutzt. Die meisten der heute noch vorhandenen Gebäude sind in dieser Zeit entstanden. Genutzt wurden sie überwiegend zur Lagerung von luftnachrichtentechnischen Gütern und als Werkstätten zur Umrüstung von z.B. LKW zu Funkwagen. Ab Mai 1945 unterstand das Gelände dem Sowjetischen Militärhandel mit gewerblichen, Handels- und Wohnnutzungen. Die Versorgung des Geländes war weitgehend autonom organisiert. So ist Ende der 70er Jahre im Zuge der Wohnnutzung noch ein Heizwerk errichtet worden. In den Hallen wurden die notwendigen Reparaturen durchgeführt, die Betankung der Fahrzeuge erfolgte an betriebseigenen Zapfsäulen.

Die ursprüngliche Nutzung lässt darauf schließen, dass trotz der überwiegenden Nutzung für Lagerzwecke in den gewerblich genutzten Bereichen Kontaminationen zu vermuten waren. Aus diesem Grund sind seit dem Freizug des Planbereiches Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen vorgenommen worden (vgl. IABG, Ermittlung von Altlasten- Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (GUS), März 1995/ LEG, Prof. Siegel und Partner GmbH, Altlastenuntersuchung ehemaliges GUS-Lager und Kaserne in Teltow, Dezember 1994). Ergebnis der Untersuchungen war ein geringfügig erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen in den oberen Bodenbereichen der beiden Bereiche, die durch die Nutzung als Tankstellen hervorgerufen wurden. Es handelt sich überwiegend um Kontaminationen im Zusammenhang mit Gebäudeteilen bzw. oberflächennahen Verunreinigungen des Bodens. Die nachgewiesenen Schadstoffgehalte stellen für die derzeitige Nutzung der Fläche keine Gefahr dar. Für die beabsichtigte Nutzung sind die kontaminierten Boden- und Baumaterialien zu entsorgen.

Die entnommenen Wasserproben aus den Pegelbrunnen haben ergeben, dass die Verunreinigungen nicht ins Grundwasser eingedrungen sind. Die Überschreitung der Nitrat- und Ammoniumprüfwerte der Brandenburger Liste, Kategorie I (Trinkwasserschutzzonen und –vorbehaltsgebiete) ist auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Oberstrom der Liegenschaft zurückzuführen.

Der gesamte Geltungsbereich wird beim Landkreis als Altlastenverdachtsfläche geführt. Altlasten, d. h. schädliche Bodenveränderungen, von denen eine Gefahr oder erhebliche Belästigung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeht, sind auf der gesamten Liegenschaft nicht bekannt. Die nachgewiesenen Schadstoffgehalte im Boden stellen keine Gefahr für die derzeitige Nutzung dar.

Die vorhandenen schadstoffhaltigen Bodenbereiche und Abrissmaterialien, die beim Rückbau anfallen, stellen Abfall im Sinne des Abfallrechts dar. Die Belastungen in Boden und Baumaterialien sind im Zuge der Abbruch- und Erschließungsarbeiten fachgerecht entsorgt worden. Die entsprechenden Regelungen für eine fachgerechte Entsorgung der Belastungen in Baumaterialien und Boden waren zuvor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Teltow und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart worden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, die Belastungen in Baumaterialien und Boden fachgerecht und in Abstimmung mit der Fachbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu entsorgen. Die Entsorgung dieser Abfälle ist zwischenzeitlich im Rahmen der Abbruchgenehmigung geregelt worden. Durch eine quali-

fizierte ingenieurtechnische Begleitung der Arbeiten ist sichergestellt worden, dass eine gefahrlose Folgenutzung entsprechend der Festsetzungen möglich ist. In diesem Zusammenhang sind zur Enderhandlung des genannten städtebaulichen Vertrages die entsprechenden Bescheinigungen der Fachbehörde beim Landkreis zur Bescheinigung der Altlastenfreiheit der Stadt Teltow vorgelegt worden.

8.3 Kampfmittelbelastung

Aufgrund der historischen Nutzung der ehemaligen GUS-Liegenschaft ist mit einer Munitionsbelastung in Form von zurückgelassener Munition der Wehrmacht oder der GUS-Kräfte in der Nachfolge gerechnet worden. Da Ende des zweiten Weltkrieges der Bereich Teltow/Ruhlsdorf den alliierten Luftangriffen ausgesetzt war, musste mit nicht zur Wirkung gelangter Abwurfmunition gerechnet werden. Aus diesem Grund ist bereits im Jahr 1999 eine vertiefende Gefährdungsabschätzung von der Brandenburgischen Bodengesellschaft beauftragt worden (vgl. PEGASUS OHG, Stellungnahme zur Munitionsbelastung und Zonierungsvorschlag für die ehem. GUS-Liegenschaft Kaserne Teltow, Juli 1999). Sowohl bei der Auswertung von Archivunterlagen, Luftbildern und bei der Begehung der Liegenschaft konnte kein Nachweis für das Vorhandensein von Munition und Munitionsteilen erbracht werden. Auch die vagabundierende Untersuchung auf Freiflächen ergab in der Auswertung nur das Vorhandensein von Schrott und Abfall.

In der Luftbildauswertung ist ein „Bombenreihenwurf“ in Richtung Nordwest nach Südost erkannt worden, der sich ca. 400 m ostwärts und 700 m nördlich der Liegenschaft befindet.

Für die Liegenschaft liegt keine Freigabebescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vor. Aus diesem Grund ist eine Kampfmittelräumung vor Beginn der Abbrucharbeiten oder die kampfmitteltechnische Baubegleitung während der Freilegungsmaßnahmen erforderlich gewesen. Gegenwärtig ist das Areal im Zuge der Beseitigung der Altanlagen vollständig hergestellt worden.

8.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft werden per Definition des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch einen Bebauungsplan vorbereitet. Ein Eingriff liegt nach § 18 BNatSchG vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorliegen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem beabsichtigten Vorhaben liegt dieser Tatbestand mit Einschränkungen vor. Zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass es sich um eine Konversionsfläche im Siedlungszusammenhang handelt. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung sind bereits erhebliche Anteile der Fläche überbaut und versiegelt. Zahlreiche Freiflächen sind durch Abfall und Betonplatten topografisch verändert worden. Aus dieser Tatsache lassen sich auch die unterschiedlichen Geländehöhen innerhalb des Plangebietes erklären. Das Thema Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wird entsprechend vor dem Hintergrund der notwendigen Flächenentwicklung und der vorhandenen Belastungssituation diskutiert. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, da bei Konversionsflächen in zentraler Lage ein erhöhtes öffentliches Interesse zur Nachnutzung der Liegenschaft besteht.

8.4.1 Konfliktanalyse

Im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (vgl. Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer

Straße (ehem. GUS-Fläche)“ der Stadt Teltow, Januar 2002; Ahner + Brehm, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen“ der Stadt Teltow, 4. Oktober 2004) sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft und somit Art, Umfang und Lage der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die funktions- und flächenbezogene Flächenbilanzierung der Eingriffsfolgen führt zu einer differenzierten Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz sind primär alle Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden. In einem zweiten Schritt wird dann geprüft, welche unvermeidbaren Beeinträchtigungen minimiert werden können bzw. für nicht zu vermeidende Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang am Ort des Eingriffes oder - wenn kein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist - Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorzusehen sind. Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Boden

Das Plangebiet gehört innerhalb der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen zu der naturräumlichen Haupteinheit 'Teltow-Platte'. Eine ebene und flachwellige Grundmoräne mit stark sandigem Boden.

Die wesentliche Beeinträchtigung besteht in der starken anthropogen bedingten Überformung des Plangebietes. Flächendeckende Aufschüttungen und eine ca. 33 %ige Überbauung, Versiegelung und Verdichtung haben zu einer extrem stark eingeschränkten Bodenfunktion geführt.

Das Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände wurde flächendeckend aufgefüllt und liegt heute durchschnittlich auf einem Niveau zwischen 43,50 m und 45 m NN und damit ein bis mehrere Meter über dem Niveau der Umgebung.

Die niedrigsten Geländehöhen liegen mit 40,21 m NN im Westen und mit 40,74 m NN im Norden des Plangebietes (VERMESSERPLAN 2001) und entsprechen vermutlich annähernd der ursprünglichen natürlichen Geländehöhe. Das angrenzende Niveau der landwirtschaftlichen Flächen im Norden liegt zwischen 39,20 und 39,68 m NN.

Die Ruhlsdorfer Straße steigt von Norden nach Süden auf einer Länge von 300 m von 41,30 m NN auf 43,65 m NN um 0,8 % leicht an.

Gewässer

Es gibt im Plangebiet kein natürliches offenes Gewässer. Das als Feuerlöschteich angelegte Betonbecken ist während des 2. Weltkrieges entstanden.

Nach der Karte "Geschütztheitsgrad des Grundwassers" (VEB Kombinat Geologische Forschung und Erkundung Halle, 1984) liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet zwischen 5 und 10 m unter Flur. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone beträgt zwischen 20 und 80 % bei inhomogenem Aufbau der Versickerungszone. Der Grundwasserleiter wird gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe als ungenügend geschützt eingestuft (Ökologie & Planung, 1996).

Nach der Karte der Grundwassergefährdung Blatt Potsdam/Teltow (0808-314) liegt ein relativer Schutz der Versickerungszone gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vor, was durch den Schluffgehalt der oberflächennah anstehenden Bildungen bewirkt wird.

Felduntersuchungen im Rahmen der Altlastenuntersuchung erbrachten Grundwasserstände zwischen 36,89 m NN im Südwesten und 36,44 m NN im Nordosten des Plangebietes. Der Flurabstand liegt zwischen 6,95 m und 4,37 m.

Die Grundwasserfließrichtung ist Richtung Nordost, das Gefälle der Grundwasseroberfläche beträgt ca. 0,1 %.

Über die Grundwasserqualität liegen keine Informationen vor. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch die im Plangebiet stattgefundenen Nutzungen wurde nicht festgestellt. Die festgestellten erhöhten Nitrat- und Kupferkonzentrationen im Grundwasseran- und abstrom finden ihren Ursprung in der angrenzenden intensiven Landwirtschaft und auf dem Gelände der heutigen Bundeswehr.

Klima und Lufthygiene

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom atlantisch zum kontinental geprägten Klima. Die Jahresdurchschnittstemperaturen der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen schwanken zwischen 8,0 und 9,0 °C (Scholz 1962). Das Jahresmittel der Niederschläge liegt bei 585 mm im Jahr.

Nach den Angaben des Landschaftsplanes zählt das Plangebiet klimatisch überwiegend zu einem "Entlastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen". Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird als "Entlasteter Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen" dargestellt (Ökologie & Planung, 1996). Diese Darstellung, die dem Umweltatlas (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1986) entnommen wurde, muss relativiert werden. Da die Inhalte des Umweltatlas im Maßstab 1:100.000 dargestellt sind und die erhobenen Daten interpoliert wurden, sind die Grenzen nicht ohne weiteres und nicht flächenscharf in andere Maßstäbe zu übertragen. Da das Plangebiet zu 64 % überbaut und versiegelt ist, muss deshalb die klimatisch entlastende Wirkung deutlich in Frage gestellt werden. Der relativ hohe Baum- und Gehölzanteil trägt zwar zur Staubfilterung, aber nicht zur Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch bei.

Vorbelastungen durch Luftverunreinigungen und Lärm sind wegen der stark befahrenen Ruhlsdorfer Straße vorhanden. Weitere Beeinträchtigungen, die 2002 vom Gebiet selbst ausgingen, haben sich, entsprechend der Reduzierung gewerblicher Aktivitäten, verringert.

Biotope

Die potentiell natürliche Vegetation besteht entsprechend der nährstoffreichen und grundwassernahen Standorte aus natürlichen Waldgesellschaften Traubeneichenwälder und Kiefern-mischwälder. Diese Gesellschaften sind auf den Geschiebemergel-Hochflächen mit überwiegend sandig-kiesigen Substraten durchaus plausibel. Gemäß der geologischen Karte grenzt das Plangebiet im Norden zum Schenkendorfer Weg an die Niederungsrinne mit sandigen Fluss- und Bachsedimenten bzw. Niedermoor über Karbonatmudden. Hier sind potentiell eher Wälder der Stieleichen-Ulmen-Hartholz-Auenwälder bzw. der Erlenbruchwälder zu erwarten. Mit der aktuellen Baumkartierung ist festgestellt worden, dass weitere Bäume der Schadstufe 4 (abgestorben) zuzuordnen sind.

Die aktuell vorhandenen Biotope des Plangebietes bestehen auf den waldfreien und nicht versiegelten Standorten aus aufgelassenem Grasland, städtischen Ruderalfluren und ruderaler Pioniervegetation. Ein aufgelassener ehemaliger Zier- und Nutzgarten an der Ruhlsdorfer Straße weist neben Ziersträuchern und Heckenpflanzungen auch ein-

zeln gepflanzte Bäume. Die vorherrschenden Arten sind Pappel und Feld-Ahorn. Ökologisch hochwertigere Gehölzstrukturen befinden sich an der westlichen Grenze des Plangebietes. Hier besteht die Vegetation aus überwiegend Stiel-Eichen mit einigen Birken. Insgesamt sind diese Flächen als mäßig wertvoll einzustufen, da sie einen hohen Anteil nichtheimischer Arten sowie ein relativ geringes Alter aufweisen.

Die Pappelreihe, die das Plangebiet im Norden begrenzt, ist hinsichtlich des Landschaftsbildes von relativer Bedeutung. Da Säulen-Pappeln nicht zu den heimischen Baumarten zählen, ist diese Art für die heimische Tierwelt von untergeordneter Bedeutung. Das relativ hohe Alter und die schlechten Standortbedingungen haben bereits zu starken Schäden und auch zu erheblichen Einbußen im Erscheinungsbild geführt.

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Areal sind zwischenzeitlich im Nordosten des Geltungsbereiches weitere ruderale Pinonierflächen entstanden, die in die Bilanzierung einfließen.

Fauna

Das vorgefundene und vermutete Artenspektrum wird als durchschnittlich für aufgelassene Flächen mit relativ hohem Anteil an Bäumen und Gebüschstrukturen eingeschätzt. Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten innerhalb des Plangebietes wird ausgeschlossen.

Die Verbreitungskarten (vgl. Dolch, 1995) weisen für das Plangebiet und die Umgebungsstrukturen fünf Fledermausarten gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie auf. Es handelt sich dabei um streng zu schützende Arten von europäischem Interesse. Jede absichtliche Störung, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit ist verboten. Jedoch ist bei der Vor-Ort-Begehung durch die Untere Naturschutzbehörde kein Fledermausvorkommen festgestellt worden.

Landschaftsbild

Das Gebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes von ungeordneter Bedeutung und zeichnet sich aktuell durch überwiegend ungenutzte Lagerhallen, aufgegebene Wohngebäude, Ruinen und zerbombte Gebäude aus. Der hohe Anteil an überbauter Fläche und der noch höhere Anteil an versiegelten Flächen sowie die Teilnutzung des Plangebietes als Lagerfläche von Schutt und Müll und der Baustoff- und Recyclinghandel hinterlassen einen desolaten Eindruck, der für das Teltower Stadtgebiet als ausgesprochen negativ zu werten ist. Durch die Abschirmung des Plangebietes mit einer ca. 3 m hohen Betonmauer wird diese negative Wirkung allerdings nur bedingt nach außen sichtbar. Dennoch fügt sich das Gebiet nicht in ein geordnetes Stadtbild ein.

Das seit 1994 aufgelassene Gelände zeigt eine Vegetationsentwicklung, die einem 7-jährigen Brachestadium entspricht. Auf den nicht überbauten und versiegelten Flächen finden sich meist ruderale Hochstauden, die bereits von Gehölzaufwuchs durchsetzt sind.

Die im Norden vorhandene Reihe mit Säulen-Pappeln ist hinsichtlich des Landschaftsbildes von einiger Bedeutung. Jedoch ist der weitere Erhalt, durch Alter und anthropogene Einflüsse bedingt, eher zweifelhaft. Die Folgen sind bei stürmischer Witterung durch den Abgang von Bäumen zu beobachten.

Das Grundstück mit dem ehemaligen Offizierswohnhaus an der Ruhlsdorfer Straße mit einer für die damalige Zeit typischen Gartenanlage und Obstbaumbestand ist bisher nur bedingt öffentlichkeitswirksam. Die Abgeschlossenheit des Geländes besteht aus Verkehrssicherungsgründen bis heute. Zur Einzäunung des Teilbereiches zur Ruhls-

dorfer Straße dient ein für die Zeit typisches Mauerwerk aus Schiefer mit aufgesetzter Holzlattung, die erhalten geblieben ist.

Im Landschaftsplan (vgl. Ökologie & Planung, 1996) gehören nur die Freiflächen mit hohem Gehölzbestand im Westen und im Norden des Plangebietes zu einem "Landschaftsraum mit hoher Bedeutung". Die Bewertung im Landschaftsplan erfolgte anhand der Kriterien Landschaftsästhetik, naturbezogene Erholung sowie kultur- und landschaftshistorischer Wertigkeit.

8.4.2 Eingriffsbewertung und Kompensation

Die Kompensation wird vollständig innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen und privaten Flächen vorgenommen. Durch die nachfolgend genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstehen entsprechend der beabsichtigten Nutzung großzügige Grünflächen, die sowohl der Naherholung als auch dem Natur- und Landschaftsschutz dienen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Versiegelungsgrad wird durch mehrere Festsetzungen zur maximalen Versiegelung begrenzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche darf für die Errichtung von Geh- und Radwegen sowie des Spielplatzes nur ein geringfügiger Anteil von der Gesamtfläche in Anspruch genommen werden. Die Befestigung für die öffentliche Geh- und Radwege, den Spielplatz, die privaten Wege und Stellplätze ist in luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind nach der Brandenburger Baumschutzverordnung und der Teltower Baumschutzsatzung geschützt. Der Grünordnungsplan (GOP) enthält die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhaltenden Bäume. Aus rein städtebaulicher Sicht existiert im Plangebiet kein stadtbildprägender Baum, der entsprechend eines Naturdenkmales als zu erhaltender Baum festgesetzt werden müsste.

Bei der Ausführungsplanung sind die im Grünordnungsplan dargestellten sehr wertvollen und wertvollen Bäume zu berücksichtigen. Der Erhalt von Einzelbäumen oder Gehölzgruppen kann derzeit nicht abschließend entschieden werden, da im Zuge der Herstellung des Plangebietes umfangreiche Geländemodulationen erforderlich sind. In Teilbereichen werden voraussichtlich Geländeabtragungen bis zu 23 m notwendig sein. Aus diesem Grund können festgesetzte Baumstandorte zu Vollzugsschwierigkeiten führen. Die laut GOP zu erhaltenden Bäume werden als Anlage dem städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung der primären Erhaltungsverpflichtung angefügt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sehen an der westlichen Plangebietsgrenze den Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes zur natürlichen Entwicklung vor. Dazu sind die nichtheimischen Arten wie Robinie, Schneebeere und Falscher Jasmin und die Müllablagerungen zu entfernen. Diese biotopaufwertende Maßnahme dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich für den Verlust von Stadtwäldern (Wald im naturschutzrechtlichen Sinn).

Zur Berücksichtigung der vermuteten Fledermäuse wird in der nördlichen Böschung der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines Fledermausbunkers vorgeschlagen. Fledermäuse sind nicht nur in Brandenburg seltene und gefährdete Arten, sie stehen gemäß der Flora-Fauna-Richtlinie (Anhang II und IV) unmittelbar unter europäischem

Schutz. Die genaue Ausführung zur Anlage eines Fledermausbunkers ist dem GOP zu entnehmen. Die Errichtung des Fledermausbunkers wird im Planteil durch die Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen, die der öffentlichen Grünfläche und dem Natur- und Landschaftsschutz dienen, ermöglicht.

Mit den festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind mehrschichtige Gehölze anzulegen. Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern besitzen aufgrund ihres mehrschichtigen Aufbaues eine hohe Strukturvielfalt und damit eine hohe Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt. Die Mindestgröße der Gehölzpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich aus den Kompensationserfordernissen. Sie schränken die Nutzbarkeit nicht ein. Die Beschränkung der Artenwahl auf standortheimische Arten soll sicherstellen, dass nur standort- und florengerechte Arten gepflanzt werden, die sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen.

Die das Wohngebiet gliedernden Grünflächen sind als Obstwiesen anzulegen. Obstwiesen sind typische Elemente traditioneller Siedlungen, insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die Neuanlage der Obstwiesen dient auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich für den Verlust der Obstwiese an der Ruhlsdorfer Straße.

Auf den privaten Baugrundstücken des Mischgebietes (MI 2) ist an den Grenzen zum öffentlichen und privaten Grünraum eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Durch die Pflanzung entstehen eine einheitliche Abgrenzung und ein insgesamt harmonischer Übergang. Darüber hinaus besitzen freiwachsende Hecken eine besondere Bedeutung für die Tierwelt, insbesondere für Vögel. Die Hecke begründet sich aus der Kompensationsforderung der Baumverluste, für die im Landkreis Potsdam-Mittelmark auch freiwachsende Heckenpflanzungen als Ersatzpflanzung angerechnet werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen zu den Stellplätzen und zu fensterlosen Fassaden dienen in erster Linie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop und Ortsklima. Durch die Mindestbepflanzung der privaten Parkplätze werden diese in die Landschaft bzw. in das Ortsbild eingebunden. Die Mindestgröße der Baumscheiben ergibt sich aus der Sicherung der artgerechten Pflanzung. Mit der Beschränkung der Arten sollen heimische und standortgerechte Baumarten gewählt werden, die in den vorhandenen Bestand integriert werden können und dem einheitlichen Erscheinungsbild entsprechen. 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.

Mit der Berankung der Fassaden soll erreicht werden, dass vor allem in den Misch- und Gewerbegebieten, in denen Baukörper mit großen fensterlosen Abschnitten entstehen können, sich massive Baukörper durch begrünte Fassadenbilder besser in das kleinstädtische Ortsbild einfügen.

Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da diese Regelung bereits mit dem Brandenburgischen Wassergesetz und der Brandenburgischen Bauordnung abgedeckt ist. Die Verbringung des Niederschlagswassers ist für die gemischt und gewerbliche genutzten Bauflächen auf den Privatgrundstücken selbst, für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches bspw. in den angrenzenden Grün- und Freiflächen geplant. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in Straßen begleitende Rigolen verbracht.

Das Verbot zur Anwendung von Boden und Grundwasser gefährdenden Stoffen ist als Hinweis im Planteil aufgenommen und wird im Kapitel 4 Planungsvorgaben, Schutzgebiete, erläutert.

Der Schutz des Traufbereiches eines Baumes vor Beeinträchtigungen ist bereits mit der DIN 18920 geregelt.

Regelungen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrags

Die im Grünordnungsplan genannten Ausgleichs- oder Bepflanzungsmaßnahmen zu den privaten Grundstücksflächen sowie den Baumpflanzungen in den Straßenräumen werden auf der Ebene des städtebaulichen Vertrags für den Vorhabenträger verbindlich geregelt. Es handelt sich um Festsetzungen, die entweder zu unbestimmt hinsichtlich des Festsetzungscharakters eines Bebauungsplanes sind oder auf der Ebene der Ausführungsplanung an die Grundstückssituationen angepasst werden müssen, ohne Vollzugsschwierigkeiten zu verursachen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können noch keine genauen Aussagen zur Erschließung der einzelnen Grundstücke und somit zu den Zufahrten getroffen werden. Der ungefähre Abstand der zu pflanzenden Bäume ist zu unbestimmt.

- Entlang der Planstraße A ist eine Allee aus mindestens 38 Bäumen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Entlang der Planstraße B ist eine Allee aus mindestens 44 Bäumen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Der Regelabstand in der Reihe zwischen zwei Bäumen beträgt 10 m, der maximale Abstand darf 13 m nicht überschreiten. Abweichend zu den u.g. Qualitäten sind hier Hochstämme, 3 xv., StU 16-18 cm zu verwenden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² unversiegelt auszubilden.
- Entlang der Planstraßen C sind mindestens 42 Straßenbäume einreihig oder abwechselnd auf beiden Straßenseiten gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Regelabstand beträgt bei einreihiger Pflanzung 12 m, der maximale Abstand darf 15 m nicht überschreiten. Abweichend zu den u.g. Qualitäten sind hier Hochstämme, 3 xv., StU 16-18 cm zu verwenden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² unversiegelt auszubilden.

Pflanzliste 2

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Die Sammelstraßen und Anliegerstraßen erhalten eine homogene Bepflanzung, die als Allee oder zumindest mit Alleecharakter ausgebildet wird. Die Festlegung der Baumarten im öffentlichen Straßenraum wird der neu entstehenden Siedlung einen identitätsstiftenden Charakter verleihen. Es sind entweder die Arten oder Sorten aus den genannten Arten zu verwenden. Die Beschränkung der Artenauswahl ist erforderlich, damit ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt wird und sich die Neuanpflanzungen in den vorhandenen Baumbestand integrieren. Zudem handelt es sich um heimische und standortgerechte Baumarten, die einen besonderen Wert für die Tierwelt besitzen und sich in den Naturraum einfügen. Dieses Pflanzgebot dient auch dazu, die Baumverluste gemäß der Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu kompensieren. Die Festlegung eines Mindeststammumfangs ergibt sich aus den Kompensationserfordernissen und soll eine rasche Begrünung der Straßenräume bewirken.

- Zwischen Hauptgebäuden innerhalb der mit MI1 und GEe gekennzeichneten Baugebiete und den westlich angrenzenden Waldflächen ist ein Abstand von mindestens 20 m bis 25 m einzuhalten. Der genannte Abstand kann in Abstimmung mit der Forstbehörde und einer Haftpflichtfreistellungserklärung gegenüber dem Waldbesitzer unterschritten werden. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind auch innerhalb des Abstandes von 20 m bis 25 m zulässig.
- Die Rasenflächen der öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche, zweischürige Wiese mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen mit Kräutern) in der Aussaatmenge 20g/qm anzulegen.

Die Rasenflächen sind als zweischürige artenreiche Wiese mit einem hohen Anteil an Kräutern zu entwickeln. Die zweischürige Wiese stellt einen sehr wertvollen Lebensraum für viele Blütenpflanzen und Wirbellose dar. Eine zu häufige Mahd würde zur Verdrängung der Kräuter bei gleichzeitiger Förderung der Gräser führen und damit den ökologischen Wert der Wiese mindern. Die Wiesen dienen auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich für den Verlust vieler blütenreicher Ruderalfluren.

- Als Mindestqualitäten für alle Pflanzungen - mit Ausnahme der Straßenbäume sind zu verwenden: Bäume: 3xv., StU 12-14 cm, Sträucher: v., H 60-100 cm.
- Für die In den mit c bezeichneten Flächen zu pflanzenden Obstgehölze sind Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Als Unterlage ist der Sämling zu verwenden; der Kronenansatz liegt bei 1,80 m (Hochstamm).
- Die innerhalb der privaten Grünflächen zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen und Pflanzgebote sind vom Vorhabenträger verbindlich für den betroffenen Erwerber in dem Grundstückskaufvertrag zu regeln und zu übertragen.

Die Errichtung eines Fledermausbunkers ist als Kompensationsmaßnahme grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt. Über den städtebaulichen Vertrag wird verbindlich für den Vorhabenträger die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Ausführung hinsichtlich der Konstruktion sowie der im Rahmen der Ausführungsplan festzulegende konkrete Standort verankert.

8.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**Gesamtbilanz Versiegelung**

Art der Versiegelung	Bestand	Planung	Bilanz
Bebauung			
Vorhandene Gebäude	17.947m ²	0	-17.947m ²
Mauer	273m ²	0	-273m ²
Überbaubare Fläche gem. GRZ des B-Plans:	0		
WA (GRZ 0,3)		8.020m ²	
MI 1 (GRZ 0,4)		2.125m ²	
MI 2 (GRZ 0,6)		17.260m ²	
GEE (GRZ 0,8)		12.597m ²	+40.002m ²
Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen gem. BauNVO, 50% der Nebenanlagen werden als vollversiegelte Flächen berechnet:	0		+5.413m ²
WA (GRZ 0,3 – 50%-Überschreitung)		2.005m ²	
MI 1 (GRZ 0,4 – 50% Überschreitung)		531m ²	
MI 2 (GRZ 0,6 – Überschreitung bis max. 0,8)		2.877m ²	
GEE (GRZ 0,8 – keine Überschreitung)		0m ²	
Zwischensumme 1	18.220m ²	45.415m ²	+27.195m ²
Verkehrsflächen			
Straßen und befestigte Flächen(neue Erschließungsstraßen zu 90%)	33.678m ²	8.780m ²	- 24.898m ²
Ruhlsdorfer Straße (nachrichtliche Übernahme)	2.263m ²	4.788m ²	+ 2.525m ²
Zwischensumme 2	35.941m ²	13.568m ²	- 22.373m ²
Sonstige Flächen ohne Bodenfunktion			
Wasserbecken aus Beton	737m ²	0	- 737m ²
Gleisanlagen	1.111m ²	0	- 1.111m ²
Lagerflächen	11.823m ²	0	- 11.823m ²
Asche	136m ²	0	-136 m ²
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz		400	
Zwischensumme 3	13.807m ²	400	- 13.807m ²
Summe überbaute und versiegelte Flächen	67.968m²	58.983m²	- 8.985m²
Teilversiegelte Flächen			
Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen gem. BauNVO, 50% der Nebenanlagen werden als teilversiegelte Flächen berechnet:	0		
WA (GRZ 0,3 - 50%-Überschreitung)		2.005m ²	
MI 1 (GRZ 0,4 - 50% - Überschreitung)		531m ²	
MI 2 (GRZ 0,6 - Überschreitung bis max. 0,8)		2.877m ²	
GEE (GRZ 0,8 - keine Überschreitung)		0m ²	
			+5.413m ²
Teilversiegelte Wegeflächen	695m ²	454m ²	-241m ²
Summe teilversiegelte Flächen	695m²	5.867m²	+5.172m²

Schutzgut Boden

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche in m ²	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fläche in m ²	Bilanz: positiv / negativ
67.968 m ² überbaute, vollversiegelte und sehr stark verdichtete Böden 695 m ² teilversiegelte Böden	Entlastung des Bodens durch geringeren Überbauungs- und Versiegelungsgrad Teilversiegelung	58.383 5.867	Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktionen	Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Stellplätze und private Erschließungen sowie für öffentliche Fußwege.				Durch den - im Vergleich zur aktuellen Situation - geringeren Versiegelungsgrad erfolgt eine Entlastung des Naturhaushaltes.
Verunreinigungen des Bodens durch Altlasten sowie Schuttablagerungen, Müll etc.	Beräumung des Geländes, Entfernen der Altlasten und Schuttablagerungen und ordnungsgemäße Entsorgung. (partieller) Abtrag der anthropogenen Aufschüttungen. Potentieller Schadstoffeintrag durch Kraftfahrzeuge im Bereich teilversiegelter Stellplätze.		Schutz des Bodens vor Verunreinigungen	Keine Anwendung Bodenbelastender Stoffe (z.B. Biozide, Mineraldünger und Streusalze).	gesamte Fläche			Die ordnungsgemäße Entsorgung aller Bodenbelastender Stoffe und die Aufgabe belastender Nutzungen entlastet den Naturhaushalt. Das Verbot der Anwendung Bodenbelastender Stoffe beugt Verunreinigungen des Bodens vor.

Schutzgut Wasser

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche in m ²	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fläche in m ²	Bilanz: positiv / negativ
<p>67.968 m² überbaute, vollversiegelte und sehr stark verdichtete Böden.</p> <p>695 m² teilversiegelte Böden.</p> <p>Ableitung der Niederschläge in die Kanalisation.</p>	<p>Einleitung der Niederschläge in den Boden und Verbesserung der Rückhaltung im Gebiet.</p> <p>Erhöhung des Vegetationsflächenanteils.</p>	Gesamte Fläche	<p>Sicherung der Grundwasservorräte</p> <p>Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und der Retentionsfähigkeit.</p>	<p>Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Stellplätze und private Erschließungen sowie für öffentliche Fußwege.</p> <p>Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in straßenbegleitenden Versickerungsmulden / Rigolen.</p>				<p>Verbesserung dieser Naturhaushaltsfunktion durch Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und der Retentionsfähigkeit im Plangebiet.</p>
<p>Potentieller Eintrag von wasserqualitätsbelastenden Inhaltsstoffen ins Grundwasser durch Verunreinigungen des Bodens, Schuttablagerungen, Müll etc.</p>	<p>Beräumung von Müll und Bauschuttablagerungen.</p> <p>Aufgabe belastender Nutzungen wie z.B. des Baustoff- und Recyclinghofes und der kleingewerblichen Nutzungen.</p> <p>Potentieller Eintrag von wasserqualitätsbelastenden Inhaltsstoffen ins Grundwasser z.B. durch Kfz-Aufkommen.</p>		Hohe Grundwasserqualität	Keine Anwendung von wasserqualitätsbelastenden Stoffen (wie Biozide, Mineraldünger und Streusalze).	Gesamte Fläche			<p>Durch Beräumung des Geländes und der ordnungsgemäßen Entsorgung der Schuttablagerungen etc. wird der Naturhaushalt entlastet.</p> <p>Eine Verunreinigung des Grundwassers durch die zukünftigen Nutzungen ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut Klima, Lufthygiene, Lärm

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche in m ²	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fläche in m ²	Bilanz: positiv / negativ
67.968 m ² überbaute, vollversiegelte und sehr stark verdichtete sowie 695 m ² teilversiegelte Böden	Verringerung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades um 8.985 m ² . Verlust von Vegetation	31.733	Verbesserung der klimatischen Situation.			Schaffung von Vegetationsflächen <ul style="list-style-type: none"> • in öffentlichen Grünflächen • in privaten Grünflächen • auf den Privatgrundstücken • im Straßenraum • Fassadenbegrünung 	1.575 5.551 35.309 975	Durch den Rückbau derzeit belastender Flächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils wird die klimatische Situation erheblich verbessert.
Staub- und Abgasemissionen durch nahezu vegetationsfreie Flächen (Lagerflächen, unbewachsene Bodenmieten)	Verlust von Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen mit Luftfilterfunktion. Schadstoffanreicherung der Luft durch Zunahme des Pkw-Verkehrs.	13.943	Verbesserung der lufthygienischen Situation.	Erhalt von Waldbaumbeständen. Erhalt von Einzelbäumen. Teilversiegelung der Stellplätze und privaten Erschließungen, die Pflanzenbewuchs zulassen.	4.226	Neuanlage von Gehölzpflanzungen <ul style="list-style-type: none"> • in den öffentlichen Grünflächen • in privaten Grünflächen • im WA • im MI Anlage sonstiger Vegetationsflächen auf den privaten Grundstücken.	593 2.700 1.579 2.004 36.359	Der Verlust an Grün wird durch die Vielzahl an Begrünungsmaßnahmen mit Einzel- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen.
	Lärmemissionen durch Zunahme des Pkw-Verkehrs. Lärmemissionen während der Bauphase.		Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Wohnen tags 55 dB, nachts 40 dB, Mischgebiete t. 60 dB, n. 45 dB, Gewerbegebiete t. 65 dB, n. 50 dB).					Die voraussichtlichen Emissionspegel durch Kfz-Verkehr liegen voraussichtlich unter den.

Schutzgut Biotope

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche in m ²	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fläche in m ²	Bilanz: positiv / negativ
<p>Verunreinigung, Nährstoffanreicherung, Ruderalisation aller Biotope durch Müll- und Schuttablagerungen.</p> <p>Junges Alter der meisten Biotope durch 7-jährige Brache.</p> <p>Großflächig vegetationsfreie Flächen.</p>	<p>Verlust von mäßig wertvollen Biotopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorwälder, • Ruderale Stadtwälder, • Hecken, Gebüsche, Baumreihe, • Aufgelassenes Intensivgrasland, • Gartenbrache, • Ruderalvegetation, • Fassadengrün. <p>Durch Abriss von Gebäuden Lebensraumverluste gebäudebewohnender Tierarten.</p>	<p>7.639</p> <p>4.092</p> <p>2.212</p> <p>6.031</p> <p>5.065</p> <p><u>6.694</u></p> <p>?31.734</p>	<p>Erhalt und Verbesserung der Lebensraumfunktionen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere.</p> <p>Schutz der wildlebenden, insbesondere der seltenen und gefährdeten Tierarten.</p>	<p>Erhalt der Waldbaumbestände.</p> <p>Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten.</p>	<p>4.226</p>	<p>Entwicklung der ruderalen Stadtwälder in naturnahe, mehrschichtige Mischwaldbestände.</p> <p>Maßnahmen in öffentlichen und privaten Grünflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern, • Obstwiesen • Anlage extensiv gepflegter Rasenflächen • Fassadengrün an fensterlosen Fassaden > 100 m². <p>Bau eines Fledermausbunkers sowie Nistangebote für gebäudebewohnende Vögel.</p> <p>Gärtnerisch angelegte Flächen, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mehrschichtige Gehölze • freiwachsende Hecken • Grün im Straßenraum 	<p>4.226</p> <p>2.493</p> <p>800</p> <p>4.633</p> <p>3.368</p> <p>215</p> <p>975</p>	<p>Waldbestände erfahren eine qualitative Aufwertung.</p> <p>Der biotische Verlust wird durch Schaffung von Grünflächen u.a. mit Baum- und Gehölzpflanzungen, Obstwiesen, gärtnerischen Anlagen sowie Fassadenbegrünungen ausgeglichen.</p> <p>Die Lebensraumverluste für gebäudebewohnende Tiere werden durch Nistangebote und die Anlage eines Fledermausbunkers ausgeglichen.</p>
<p>Schäden an Einzelbäumen, insbesondere Rindenschäden durch Anfahren etc.</p>	<p>Verlust von geschützten Einzelbäumen durch Straßenbaumaßnahmen</p> <p>Verlust von Bäume durch sonstige Baumaßnahmen</p>	<p>71 Stück</p> <p>nicht bezifferbar</p>	<p>Erhalt des wertvollen Baumbestandes, insbesondere der Altbäume.</p>	<p>Erhalt von Einzelbäumen.</p> <p>Schutz des Baumbestandes während der Bauzeit.</p> <p>Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten.</p>		<p>Straßenbaumpflanzungen</p> <p>Baum- und Obstbaumpflanzungen in den Grünflächen.</p> <p>Bepflanzung von Parkplätzen mit mind. 1 Baum je 4 Stellplätze.</p> <p>Anlage von Hecken.</p>	<p>124 Stck</p> <p>120 Stck</p> <p>offen</p> <p>215 lfm</p>	<p>Verluste der geschützten Einzelbäume durch Straßenbau werden durch Baumpflanzungen kompensiert. Eine abschließende Bilanz für sonstige Verluste ist nicht möglich.</p>

Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche in m ²	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Fläche in m ²	Bilanz: positiv / negativ
<p>Stark vermülltes und ungeordnetes Areal mit desolater Bausubstanz, lärm- und staubemittlerenden Gewerbebetrieben und verwilderten Grünanlagen.</p>	<p>Städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes.</p> <p>Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen.</p> <p>Möglicher Verlust einer ortsbildprägenden Baumreihe aus Säulen-Pappeln am Nordrand des Plangebietes.</p> <p>Verlust einer für die 30er Jahre zeitgemäßen Gartenbrache mit aufgelassener Obstwiese an der Ruhlsdorfer Straße.</p>		<p>Einpassung des Vorhabens in den Landschaftsraum.</p> <p>Erhalt landschaftstypischer Strukturen und Elemente.</p>	<p>Erhalt der Waldbestände im Westen und Nordwesten des Plangebietes.</p> <p>Erhalt von wertvollen Einzelbäumen, vor allem der Parkbäume.</p> <p>Erhalt der historischen Einzäunung des ehemaligen Wohnhauses an der Ruhlsdorfer Straße.</p>		<p>Entwicklung eines grünen Siedlungs-Charakters durch</p> <ul style="list-style-type: none"> Integration eines Verbundnetzes öffentlicher und privater Grünanlagen, Neupflanzung von Alleen und Baumreihen im Straßenraum, Eingrünung der Parkplätze durch Baumpflanzungen, Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu den öffentlichen Grünanlagen durch Anlage von freiwachsenden Hecken auf den Privatgrundstücken, Fassadenbegrünung großer Gebäude. <p>Anlage von Spazierwegen, die an die umgebenden Wanderwege und Erholungsflächen zur wohnungsnahen Erholungsnutzung anbinden.</p> <p>Anlage eines Kinderspielplatzes.</p>		<p>Es entsteht eine geordnete städtebauliche Situation, die durch die Schaffung von Grünzügen sowie diverse Pflanzmaßnahmen den Charakter einer stark durchgrünten und baumgeprägten Siedlung erhält, die sich in den Landschaftsraum einfügt. Dadurch wird sich das Landschaftsbild insgesamt verbessern.</p> <p>Durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz und die Anbindung an die Umgebung wird die wohnungsnaher Erholungsnutzung unterstützt.</p>

Durch die planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben wird der Naturhaushalt insgesamt entlastet. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden durch den geringeren Überbauungs- und Versiegelungsgrad erheblich entlastet. Auch hinsichtlich Lufthygiene und Lärm ist voraussichtlich keine Verschlechterung zu erwarten. Der Verlust der Bäume und Gehölze wird durch die umfangreiche Eingrünung des Gebietes und eine Vielzahl von Baumpflanzungen mittelfristig ausgeglichen.

Der Verlust der ruderalen Gehölze und der krautigen Vegetationsstrukturen werden durch die Schaffung von Grünflächen mit mehrschichtigen Gehölzpflanzungen, der Neuanlage einer Obstwiese sowie Heckenpflanzungen und gärtnerische Anlagen auf den Privatgrundstücken ausgeglichen.

Der Verlust an ökologischen und landschaftsbildbestimmenden Funktionen durch Baumverluste wird durch eine Vielzahl an Neupflanzungen kompensiert.

Die Baum-Verluste durch den Bau der internen Erschließungsstraßen werden durch eine ausreichende Anzahl an Neupflanzungen von Bäumen kompensiert werden. Durch die Baumpflanzungen in den Planstraßen sowie Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen können diese Kompensationserfordernisse, die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehen, entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow kompensiert werden.

Darüber hinaus werden weitere Bäume in den öffentlichen Grünflächen gepflanzt, die für weitere Kompensationserfordernisse zur Verfügung stehen. Eine exakte Bilanz gem. der Baumschutzsatzung kann allerdings erst auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Mögliche Beeinträchtigungen für die Gebäude bewohnenden Tierarten insbesondere der Fledermäuse werden durch die Anlage eines Fledermausbunkers in der Böschung der öffentlichen Grünfläche zum Schenkendorfer Weg ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird durch die städtebauliche Neuordnung und einer hohen Durchgrünung erheblich aufgewertet.

Die landschaftsbezogene Erholung wird durch die Schaffung von wohnungsnahen Grünanlagen und Kinderspielmöglichkeiten erstmalig positiv unterstützt, obwohl nach Angaben des Landschaftsplanes Ruhlsdorf aufgrund der ländlichen Umgebung weder wohnungsnaher noch siedlungsnaher Parkanlagen bedarf (Ökologie & Planung 1996).

9 Soziale Infrastruktur

Flächen oder Anlagen für Gemeindarfszwecke sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Stadt Teltow versucht mit den derzeit wirksam werdenden geburtenstärkeren Jahrgängen den Bedarf innerhalb der Betriebe der vorhandenen Kindergärten und Schulen zu sichern. Ergänzungs- und Ausbauabsichten für Kita-Standorte in erreichbarer werden vorbereitend diskutiert. Hinsichtlich des geplanten Standortes im Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan existieren keine Absichten zur Errichtung von sozialen Einrichtungen. Gleichwohl kann bei zukünftig deutlich erweiterten Bedarfzahlen für Kita- und Kindergartenplätze die Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, auch ohne spezifische Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Die Elementar- und weiterführenden Schulen sind vom Plangebiet aus nicht fußläufig zu erreichen. Die nächstgelegenen Grundschulen in der John-Schehr-Straße sowie in dem Ortsteil Ruhlsdorf sind nur mittels Querung der Ruhlsdorfer Straße als Hauptverkehrsstraße möglich. In Teltow existiert jedoch ein Schülertransport per Bus, der die Grundschulen anfährt.

10 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist, bedingt durch die historische Nutzung als Armeestandort, von einem dichten Leistungssystem für Abwasser und Regenwasser durchzogen. Derzeit werden Abwasser und Regenwasser zum Klärwerk Stahnsdorf geführt. Zwischengeschaltet ist eine Pumpstation an der Ecke Ruhlsdorfer Str./Schenkendorfer Weg, die ursprünglich speziell für das Zeugamt gebaut wurde. Künftig soll das Abwasser an die Kanalisation der Ruhlsdorfer Straße angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser dagegen soll innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden. Die genaue Planung zur Versickerung wird mit der Ausbauplanung vorgelegt. Auf dieser Ebene sind dann auch ggf. erforderliche technische Vorkehrungen zur Versickerung bzw. dort, wo das Niederschlagswasser nicht versickern kann, der Anschluss an die Kanalisation zu klären.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist die vorhandene technische Infrastruktur insgesamt auf ihre künftige Funktionsfähigkeit zu prüfen und eventuell zu erneuern. Den Ausbau der technischen Infrastruktur wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen verbindlich vornehmen. Dabei sind die öffentlichen Flächen ausreichend bemessen und verteilt, um bspw. auch Trafostationen vorsehen zu können. In diesem Zusammenhang ist auf Veranlassung des Grundstückseigentümers auch die ursprüngliche Festsetzung der Versorgungsflächen entfallen. Denn in der konkreten Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (hier insbesondere zur Stromversorgung) sind mittlerweile günstigere Standorte ermittelt worden. Größere Anlagen für die technische Infrastruktur sind nach den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nicht geplant bzw. nicht konkretisiert worden.

So sind bspw. Leitungen zur Stromversorgung westlich des öffentlichen Straßenraumes der Ruhlsdorfer Straße verlegt. Es handelt sich dabei um 10-kv-Leitungen, die in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Zuge der Ausführungsplanung und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ggf. verlegt werden müssen.

Zur Versorgung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Gas besteht die Möglichkeit zu Anschlüssen an die parallel zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße verlaufenden Leitungen.

Die Versorgung mit Fernwärme erfordert ggf. die Errichtung eines Fernwärmeversorgungssystems innerhalb des Geltungsbereiches. In Abstimmung mit dem Versorgungsanbieter sollte nach abschließender Bedarfsermittlung im Rahmen der technischen Dimensionierung eine Fläche innerhalb der festgesetzten Gewerbe- oder Mischgebiete dafür vorgesehen werden. Die Errichtung eines solchen Systems ist dort entsprechend des Baugebietscharakters jederzeit möglich.

Hinsichtlich des Anschlusses an die in der Ruhlsdorfer Straße verlegten Leitungen für die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind im Zuge der Ausführungsplanung - insbesondere zu den geplanten Straßen - frühzeitige Abstimmungsgespräche erforderlich. Das Versorgungsunternehmen verweist auf die grundsätzlichen Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Leitungsnetz.

11 Flächenbilanz

Nutzung		Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	WA	34.759	31,6
	MI	33.538	30,5
	GEe	14.606	13,3
davon überbaubare Fläche	WA	13.922	12,7
	MI	26.439	24,0
	GEe	12.677	11,5
davon Fläche zum Anpflanzen	WA	3.847	
	MI	3.752	
gesamt		82.903	75,4
Grün- und Freiflächen			
öffentliche Grünfläche einschließlich Fläche zum Anpflanzen		1.947	1,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		1.211	1,1
private Grünfläche		8.748	8,0
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		3.026	2,8
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		5.722	5,2
gesamt		11.906	10,9
Erschließung			
Ausbau Ruhlsdorfer Straße (nachrichtliche Übernahme)		4.855	4,4
geplante Straßenverkehrsfläche (Planstraße A-C)		9.743	8,9
Geh- und Radweg		598	0,5
gesamt		15.196	13,8
Geltungsbereich		110.005	100,0

12 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale gem. Denkmalliste vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege - anzuzeigen.

Die an der westlichen Grenze zur Ruhlsdorfer Straße vorhandene Mauer genießt keinen Schutzstatus. Es sollte im Zuge der Ausbauplanung jedoch geprüft werden, ob sie zumindest in Teilbereichen erhalten bleiben kann. Mit den verwendeten und gut erhaltenen Materialien - Schiefer mit aufgestelltem Holzgitter – ist sie ein charakteristisches Gestaltungselement der 1930er Jahre. Derzeit ist die genaue Grundstücksteilung und –nutzung nicht bekannt. Daher würde es eine unverhältnismäßig große Einschränkung und Härte für den künftigen Bauherren darstellen, den gesamten Verlauf der Mauer als zu erhalten festzusetzen.

13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert.

14 Kosten und Finanzierung

Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Folgekosten für die Stadt Teltow. Der Vorhabenträger ist auch für die Erschließungslast zuständig.