



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 23. August 2013

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel der Planung	4
3 Lage im Raum	5
4 Planungsvorgaben	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planungen	9
5 Planungsgrundlagen	11
5.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	11
5.2 Siedlungsraum und bauliche Strukturen	11
5.3 Grün- und Freiraum	12
5.4 Verkehr und Erschließung	12
5.5 Baugrund	13
6 Bebauungsplanverfahren	13
6.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	13
6.2 Verfahrensstand	14
7 Fachgutachten zum Bebauungsplan	15
7.1 Immissionen	16
7.2 Altlasten	19
8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt"	23
8.1 Art der baulichen Nutzung	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung	29
8.3 Bauweise	32
8.4 Erschließung	34
8.5 Örtliche Bauvorschriften	35
8.6 Immissionsschutz	35
8.7 Ausgleich für den baulichen Eingriff	39

8.8	Wald nach Waldgesetz	45
8.9	Öffentliche Grünfläche	45
8.10	Nachrichtliche Übernahme	46
8.11	Hinweise und Kennzeichnungen	48
9	Flächenbilanz	51
10	Bodenordnung	51
11	Kosten	52
12	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	52
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	52
12.2	Satzungen	53
12.3	Bauleitplanung	54
12.4	Erschließung	54
12.5	Umweltauswirkungen	54
12.6	Fazit	56

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Teltow beabsichtigt seit Jahren, die Kanalaue als Erlebnisraum und Übergang zur Altstadt zu gestalten. In diesem Zusammenhang sind bereits seit Mitte der 1990er Jahre Entwicklungskonzepte erarbeitet worden, von denen eins als Bebauungsplan Nr. 34 "Oderstraße Nord" zur Aufstellung beschlossen worden ist. Ziel des Bebauungsplanes war die Aufwertung des Siedlungsbereiches mit heute E.on/edis sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Ansiedlung des Möbelmarktes aus stadtgestalterischer Sicht durch klare und differenzierte Raumstrukturen. Die Auflösung der ungeordneten Stadtstrukturen ist trotz des nicht weiter verfolgten Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 34 weitgehend gelungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 sollte ein Konzept für hochwertiges Wohnen am Wasser einschließlich einer Marina auf dem Areal des Betonwarenwerkes Klösters errichtet werden. Beide Bebauungspläne sind zwar nach der Aufstellung angehalten worden, gleichwohl hält die Stadt Teltow an der Verfolgung der inhaltlichen Zielsetzungen vom Grundsatz fest.

Die Qualifizierung der Kanalaue für Natur und Landschaft sowie die Freizeitnutzung wird verstärkt verfolgt und findet Eingang in die zuletzt beschlossenen Planungen.

Mit dem am 16. Juli 2008 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept wird die "hochwertige" Entwicklung der Kanalaue als eine Schlüsselmaßnahme in der Stadt Teltow genannt. Das Konzept der Lokalen Agenda 21 definiert Maßnahmen zur Qualifizierung der Kanalaue bezgl. der Freiraumnutzung.

Nach den übergeordneten Planungen ist mit dem Wassersportentwicklungsplan der Bedarf für einen Wasserwanderliegeplatz in der Stadt Teltow angemeldet worden. In diesem Zusammenhang ist ein Konzept erarbeitet worden, mit dem die Bedürfnisse der Stadt Teltow auch bezgl. der Wirtschaftlichkeit eines Hafens ermittelt worden sind (vgl. zuletzt: aquadot – Büro für Wasserbau und Küsteningenieurwesen, Hamburg: Stadthafen Teltow, Stand April 2012).

Mit der Herstellung des nördlichen Spangensystems sind die Qualitäten des Teltowkanals mit seinen unmittelbar angrenzenden Grundstücken wahrnehmbar geworden. Damit wird auch der Handlungsbedarf deutlich: Denn nach der Räumung eines Teilareals liegen diese Flächen als städtebaulicher Missstand im Stadtraum.

Die Entwicklung der Kanalaue soll ausgehend von den traditionellen gewerblichen Einrichtungen, zukünftig auch den Freizeit- und touristischen Zwecken durch den Bau eines Rad- / Wanderweges, der von Berlin bis Potsdam durchgängig nutzbar werden soll, als auch als Brückenschlag zur Altstadt dienen. Dieser Brückenschlag soll dadurch erreicht werden, dass zukünftig hochwertige Nutzungen angesiedelt werden, die Synergieeffekte für die Altstadt mit sich bringen. Denn die bislang erfolgreich eingeleitete Wiederbelebung der Altstadt soll durch

weitere attraktive Anziehungspunkte stabilisiert und ausgebaut werden. Dazu kann insbesondere die Nutzbarmachung des Kanals für wassertouristische Zwecke beitragen. Denn Wasserwandertourismus erfreut sich im Land Brandenburg seit Jahren zunehmender Beliebtheit. Hinsichtlich der Entwicklung des Wasserwandertourismus am Teltowkanal gehen die Prognosen davon aus, dass sowohl die positive Tendenz an der Dahme als auch der Einstieg Polens in den Wassertourismus eine deutliche Zunahme des Bootsverkehrs einschließlich der Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen nach sich ziehen werden. Die Herstellung des Hafens wird dabei von der Stadt Teltow, die die dazu notwendigen Flächen erworben hat, ausgeschrieben.

Mit einem Standort unmittelbar an die Altstadt grenzend ist davon auszugehen, dass Touristen, die über das Angebot des Wasser- und Radwanderangebotes nach Teltow gelangen, auch die Altstadt frequentieren werden.

Neben der Nutzung des Teltowkanals für bspw. einen Wasserwanderliegeplatz mit Hafen soll der unmittelbar an die Altstadt grenzende Bereich der Kanalaue auch mit Gastronomie, ggf. Übernachtungsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen usw. entwickelt werden können. Jede Nutzung soll dabei verträglich mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet sowie insgesamt der natur- und umweltschutzfachlichen Qualifizierung der Kanalaue in den Raum integriert werden.

Dabei hat die Stadt Teltow in die städtebauliche Abwägung eingestellt, dass es sich vorliegend um einen durch industrielle Nutzung deutlich vorbelasteten Bereich handelt und vorhandene Gewerbebetriebe erhalten werden sollen. Aufgrund dieser Restriktionen ist das nach dem Vorentwurf verfolgte Konzept mit hochwertigem Wohnen am Wasser zugunsten der gewerblichen Entwicklung aufgegeben worden, die als Folgenutzung für den Hafen betriebswirtschaftlich erforderlich sind und ansonsten östlich an das vorliegend geplante Sondergebiet Hafen lokalisiert worden wären.

Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 16. September 2009 die Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

2 Ziel der Planung

Zukünftig soll die wirtschaftlich-gewerbliche Entwicklung in einem Spannungsfeld zu der kleinteiligen Struktur der Altstadt und dem Freiraum am Teltowkanal stehen. Dazu soll neben der gewerblichen Bestandssicherung auch die Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen, insbesondere der maritimer Art, zulässig werden. Mit dem Hafen soll eine Stadtstruktur entstehen, die zum Aufenthalt einlädt und den Übergang zum Altstadtbereich markiert. Gleichzeitig soll neben der Qualifizierung von Natur und Landschaft ein attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort mit einer vielfältigen Nutzungsmischung mit Handel, Dienstleistung, Kultur, Sport, sozialen, touristischen und wasserorientierten Einrichtungen entwickelt werden. Sämt-

liche Nutzungen sollen zur Aufwertung des Siedlungsbereiches im Übergang zur Altstadt natur- und stadtgestalterisch eingebunden werden.

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hafen einschließlich der Hafen affinen Nutzungen,
- Nachnutzung einer derzeitigen städtebaulichen Brache,
- grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

3 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze der Stadt Teltow. Der Geltungsbereich besteht in der Gemarkung Teltow, Flur 1, Flurstücke 207/1, 207/2 und 318, 321, 220 jeweils teilweise (tlw.), sowie Flur 18 aus den Flurstücken 164, 165, 15/5, 15/2, 22/2, 22/1, 21, 22/3, 26, 28/1, 28/2, 25 sowie 27 teilweise (tlw.) und umfasst eine Größe von gut 7,6 ha.

Es wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße Nord (Flurstück 15/1) und dem Flurstück 163, der Flur 18, Gemarkung Teltow,
- im Norden vom Teltowkanal (Flurstück 27 tlw. der Flur 18 und Flurstück 220 tlw. der Flur 1), Gemarkung Teltow,
- im Osten von den Flurstücken 220, 318, 321 jeweils teilweise und 314 der Flur 1, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesplanung

Die Stadt Teltow ist mit dem wirksamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Mittelzentrum (Z 2.9) ausgewiesen worden. Nach den Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sollen zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich

gebündelt unter anderen Wirtschaftsfunktionen erfüllen (§ 3 Abs. 1 LEPro 2007) und gemäß der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung tragen (§ 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007). Nach den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sind die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln sowie die Inanspruchnahme von Freiraum zu vermeiden.

In Mittelzentren sind nach dem Leitbild des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) die für den jeweiligen Mittelbereich gehobenen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung vorzuhalten (G 2.10). Zu diesen Raumfunktionen gehören neben den Bereichen Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung auch Kultur und Freizeit. Die vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

Unter dem Motto "Stärken stärken" soll möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen hinsichtlich der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang ist es eine zentrale Aufgabe der Mittelzentren, die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zu den so genannten weichen Standortfaktoren bereit zu halten.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der vorliegende Geltungsbereich innerhalb des Geltungsraumes Siedlung (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen mit einer uneingeschränkten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig ist. Bezüglich rein gewerblicher – im Gegensatz zu industriell-gewerblicher - Entwicklung sind weder Ziele noch Grundsätze formuliert.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und quantitativ ausgewogen entwickelt werden. Dazu sind vorrangig bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete auch unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu nutzen (G 4.1).

Die Kanalaue ist nicht als Bereich des Freiraumverbundes des LEP B-B enthalten. Daher sind vorliegend die Grundsätze zum Erhalt und zur Inanspruchnahme von Freiraum maßgeblich. Danach soll bestehender Freiraum in seiner Funktionalität erhalten bleiben (G 5.1, 1) und bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert (G 5.1, 2) werden.

Der Teltowkanal ist als Bundeswasserstraße / Binnenwasserstraße dargestellt. Dazu ist als Grundsatz formuliert, dass übergeordnete Wasserstraßenverbindungen und Häfen entwickelt werden sollen (G 5.5). Primär soll damit die Bedeutung der Binnenschifffahrt gestärkt und die Erschließung übergeordneter Gewerbestandorte verbessert werden. Gleichzeitig soll diese

Entwicklung auch unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Städtebau erfolgen. Dieser Grundsatz ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

4.1.2 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 Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Der Planentwurf liegt seit 11.06.2012 öffentlich aus. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessungsausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Die im Entwurf des Regionalplans benannte Freiraumentwicklung im Norden der Stadt Teltow ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt worden.

4.1.3 Wassersportentwicklungsplan Brandenburg (WEP 3, 2009)

Nach dem WEP 3 gehört der Teltowkanal zur Hauptwanderwasserroute 3, Teilbereich 3.1 Potsdamer Gewässer, der besonders gut für die Nutzung durch Motorboote, gut geeignet für Segelboote und mäßig geeignet für den muskelbetriebenen Wassersport (Kanus, Kajaks, Kanadier und kleine Segelboote (Jollen) ohne Motorbetrieb) ist.

Die Entwicklung der wassertouristischen Infrastruktur stellt nach dem WEP 3 eine notwendige Grundlage für die Verknüpfung des Wassertourismus mit dem Städte- und Kulturtourismus dar. In diesem Zusammenhang ist als Entwicklungsziel für die Stadt Teltow die Neueinrichtung eines Wasserwanderliegeplatzes mit mindestens 10 bis 20 Gastliegeplätzen als Lückenschluss am Teltowkanal genannt.

Wasserwanderliegeplätze sind nach WEP mittelgroße Anlagen für den mehrtägigen Aufenthalt und halten alle entsprechenden erforderlichen Einrichtungen dafür vor.

4.1.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide erstreckt sich in der Größe von rund 2.395 ha zwischen Teltow und Potsdam und ist mit der Verordnung vom 12. November 1997 erlassen worden. Nach den Maßgaben des § 3 bezieht sich der Schutzzweck auf:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnitts der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes,
- auf die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraumes Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten Erschließung zum Zweck der landschaftsgebundenen Erholung,
- auf die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.

Es bestand ursprünglich, in dem für die vorliegende Planung relevanten Ausschnitt, aus den Flurstücken 318 (tlw.), 321 (tlw.) und 220 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Teltow sowie dem Flurstück 27 (tlw.) der Flur 18, Gemarkung Teltow und umfasst den Teltowkanal, dessen Uferböschung sowie einen Teil der Flächen für den geplanten Hafen. Sowohl der Teltowkanal (teilweise) als auch die Uferböschung sind nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden. Sowohl der Teltowkanal als auch der Uferstrandstreifen befinden sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

In der Zwischenzeit sind folgende Flurstücksbezeichnungen geändert worden: Flurstück 318 umfasst das ehem. Flurstück 208/2, aus dem die Flurstücke 208/3 und 208/4 gebildet wurden. Flurstück 321 umfasst das ehem. Flurstück 208/1.

Mit dem erfolgten Ausgliederungsverfahren (vgl. Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 26. März 2013 (GVBI II Nr. 27) sind die Flurstücke 207/1, 207/2, 318 (tlw.) und 321 (tlw.) der Flur 1 nicht mehr Bestandteil des LSG Parforceheide.

Für den Teil des LSG, der für den geplanten Hafen mit seiner wasserseitigen Zufahrt in Anspruch genommen wird, ist die Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark grundsätzlich in Aussicht gestellt worden (vgl. Schreiben vom 14. November 2012) und wird im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ausgesprochen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgelegten Wasserschutzgebietes nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 2. Dezember 2008 (GVBl II S. 498).

4.1.5 Bundesgewässer

Der Teltowkanal liegt als Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung) einschließlich seines Uferranstreifens (Flurstücke 27 der 18 und 220 der Flur 1) gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 des Grundgesetzes in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes. Er ist gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dem allgemeinen Verkehr gewidmet und befindet sich im Eigentum des Bundes, vertreten durch das Wasserschiffahrtsamt Berlin.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich Mischgebiet und Landschaftsschutzgebiet dar und wird auf der Grundlage des vorliegend Geplanten geändert. Der Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" wird demnach nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des FNP erarbeitet.

4.2.2 Bebauungsplan

Westlich an die Oderstraße Nord angrenzend und damit im Wirkungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße, ggü. Nuthestraße" mit dem großflächiger Einzelhandel für die Branche Möbel festgesetzt ist.

Südwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs und südlich der Oderstraße ist das in den 1990er Jahren entstandene Mischgebiet mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 8 umgesetzt worden.

Für den vorliegenden Geltungsbereich selbst existiert kein Bauplanungsrecht. Ursprünglich sollten mit dem Bebauungsplan Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" für die Flächen ab der Oderstraße Nord bis zur Höhe einer gedachten Verlängerung der Badstraße die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine weitgehend maritime Entwicklung geschaffen werden. Mit Beschluss vom 29.06.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow entschieden, den Bebauungsplan zu teilen und zeitlich vorgezogen den vorliegenden Teilabschnitt als Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" aufzustellen. Unmittelbar anschließend soll der zweite Teilabschnitt als Bebauungsplan Nr. 57 b "Kanalaue an der Altstadt" weitergeführt werden.

4.2.3 Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befinden sich die Flächen des Geltungsgebietes zum vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

4.2.4 Sanierungssatzung

Die Flächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet Hafen festgesetzt sind, befinden sich innerhalb des festgelegten Bereiches der Sanierungssatzung. Nach deren Zielen soll jegliche Entwicklung zur Aufwertung der Altstadt sowie des Sanierungsbereiches führen. Der Hafenstandort ist Bestandteil der Rahmenplanung Altstadt.

4.2.5 Konzept Lokale Agenda 21

Die Konzeption Lokale Agenda 21 der Stadt Teltow ist einschließlich der dazu erarbeiteten Themenkarten im Juni 2002 durch die SVV als informelle Planung bestätigt worden. Sie stellt danach eine Entwicklungs- und Leitlinie für politische Entscheidungen und einen Rahmen für partielles Handeln sowie eine Arbeitsgrundlage für vorbereitende Pläne und konkretisierende Planungen dar.

Ziel der Konzeption hinsichtlich des Wegebaus ist die Qualifizierung eines den Sicherheitsanforderungen genügenden Radwegenetzes durch den freien Landschaftsraum sowie entlang von Hauptverkehrsstraßen.

Der Radwegebau ist im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Kanalaue ein wesentlicher Bestandteil, die vorhandenen Qualitäten Teltows auszubauen. Dazu gehört im Weiteren auch die Harmonisierung der sehr unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an den Raum im Bereich zwischen Oderstraße und Altstadt. Dort soll die Nutzung der Kanalaue vor dem Hintergrund der vielfältigen Anforderungen aus den Fachdisziplinen Stadtentwicklung – Freizeit – Tourismus – Belebung der Altstadt gesteuert werden. Nach der Konzeption soll für die Kanalaueentwicklung ein ausreichend dimensionierter Freiraum auch zur Anlage der Wege bei Planungen berücksichtigt werden.

4.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit dem am 16. Juli 2008 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept wird die "hochwertige" Entwicklung der Kanalaue als eine Schlüsselmaßnahme in der Stadt Teltow beschrieben.

Neben den bereits eingeleiteten Maßnahmen, wie die Nachverdichtung der nördlichen Altstadt mit Wohnnutzung, werden für den hier relevanten Teilabschnitt insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen hervorgehoben:

- Ausbau eines überregionalen Rad- und Wanderweges südlich des Teltowkanals bis zur Gemarkungsgrenze Kleinmachnow,

- Neuordnung der Fläche Klösters, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Nutzungskonzept / Tiefenenttrümmerung / bauliche Entwicklung der Fläche,
- Bau einer Marina / Anlegestelle / Wasserwanderrastplatz.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2013 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

5.2 Siedlungsraum und bauliche Strukturen

Das Plangebiet ist historisch durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt. Noch heute werden Teilbereiche für die Betonherstellung und Betonverarbeitung genutzt. Entsprechend der Produktionsnotwendigkeiten sind die baulichen Anlagen weder städtebaulich noch architektonisch anspruchsvoll errichtet worden. Bei der sich heute darstellenden "Freifläche" sind die Relikte der ehemaligen Gewerbenutzung, wie Betonfundamente, noch erhalten. Sie wird sowohl als Stellfläche für Teile der Mauer als auch temporär für das Abstellen von Fahrzeugen, einem Zirkus etc. genutzt.

Solange die Nordspange nicht hergestellt war, lag das Gebiet unzugänglich und undurchlässig zwischen dem Versorgungsschwerpunkt an der Oderstraße und der Altstadt. Mit der Herstellung der Nordspange und dem Teilfreizug der Gewerbeflächen ergibt sich nun erstmals die Chance, den Bereich an der Kanalaue entsprechend der Nähe zur Altstadt sowie den noch nicht ausreichend entwickelten Qualitäten des Teltowkanals einschließlich des umge-

benden Freiraumes zu entwickeln. Die stadtbildliche Aufwertung der Anbindung an die Altstadt über die Jahnstraße ist im Zuge der Sanierung der Geschosswohnbauten eingeleitet worden und soll nach dem Sanierungskonzept auch für derzeit brachliegende Flächen, die südlich der Oderstraße den Anschluss zur Altstadt prägen, fortgeführt werden.

Dabei soll der Spannungsbogen zwischen der gewerblichen Prägung und der eher kleinteiligen Struktur der Altstadt herausgestellt werden.

5.3 Grün- und Freiraum

Der ökologisch hochwertige und teilweise auch geschützte Teilabschnitt des Grünraumes konzentriert sich derzeit an der Uferlinie in einem Abstand von i.d.R. etwa 8 m parallel zur Wasserkante sowie östlich der Jahnstraße auf versiegelte Flächen. In Anlehnung an diese Freiraumstruktur soll nach der derzeit vorliegenden Konzeption der Rad- und Wanderweg mit Anschluss an Berlin sowie über die Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow an Potsdam hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind weitere Teilflächen in den Freiraum zu integrieren. Damit kann eine für die Freizeit und den Tourismus attraktive Wegeverbindung geschaffen werden, die in den hergestellten Teilabschnitten bspw. von Berlin bis zur Knesebeckbrücke bereits stark frequentiert ist.

Sämtliche anderen Freiflächen sind durch die ursprüngliche industriell-gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Relikte dieser Phase sind insbesondere die Bodenplatten und Ablagerungen.

Der Teltowkanal ist um die Jahrhundertwende zum 20. Jh. als künstliche Wasserstraße für die Berufsschifffahrt angelegt worden und bietet Potenziale als Verbindung zwischen den Havelgewässern und Berlin für die gewässerbezogene Nutzung. Für die touristische Nutzung ist erst in den letzten Jahren mit dem Sportboothafen in Berlin-Tempelhof ein Haltepunkt entstanden, der jedoch aufgrund seiner Ausstattung nur bedingt für Freizeitboote attraktiv ist. Tatsächlich wird für die kommenden Jahre auch aufgrund der zunehmenden Beliebtheit des Wassersports mit einer Frequenzerhöhung durch Sportboote auf dem Teltowkanal prognostiziert. Mit einer Anlegemöglichkeit in Teltow können Wassertouristen für einen Aufenthalt in der Stadt gewonnen werden.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die externe Erschließung des Plangebietes wird von der Oderstraße (Nordspange) organisiert. Davon ausgehend ist die interne Erschließung problemlos möglich. Zu beachten sind bei der zukünftigen Erschließung die aus dem Baugrund resultierenden Restriktionen.

5.5 Baugrund

Die Baugrunderkundung hat eine Zweiteilung des Areals mit einer Hochfläche sowie einer holozänen Rinne ergeben. Dabei befindet sich die holozäne Rinne mit Ausnahme eines Teilabschnitts im Südwesten weitgehend innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs. Dort sind neben der Versiegelung Aufschüttungsbereiche mit zum Teil erheblichen Tiefen, bestehend aus Fein- und Mittelsanden mit humosen Beimengen, Steinen, Bauschutt etc. vorhanden. Unterhalb der Aufschüttungen sind sandüberdeckter Geschiebelehm und Geschiebemergel angetroffen worden. Für eine bauliche Nutzung dieses Teilbereiches werden Pfahlgründungen für Hochbauten, schwimmende Konstruktionen für Verkehrsflächen (soweit sie keinen nennenswerten Anteil an Lkw-Verkehr aufnehmen) und Tiefgründungen für den Leitungsbau empfohlen.

Der Bereich der Hochfläche, der sich im Wesentlichen südlich der Oderstraße und südwestlich innerhalb des Geltungsbereiches erstreckt, weist dagegen günstige Baugrundverhältnisse auf. Unterhalb der Betonbefestigung sind Auffüllungen aus Sand, Steinen, Betonbruch und Schutt angetroffen worden. Nach Aussage des Gutachters sind dort auch Flachgründungen für Hochbauten möglich.

6 Bebauungsplanverfahren

6.1 Erfordernis der Planung und Alternativen

Mit dem bestehenden Gewerbe und den zwischenzeitlich aufgelassenen Flächen ist in dem Bereich der Kanalaue zur Altstadt ein sehr heterogener Zustand entstanden. Das hat die Stadt Teltow zum Anlass genommen, die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen und gleichzeitig dem Auftrag aus dem Wassersportentwicklungsplan (WEP 3) gerecht zu werden. Dabei hat sich die Stadt auch von dem Ansatz leiten lassen, dass es sich vorliegend um einen baulich vorbelasteten Siedlungsbereich handelt, bei dem die Spuren der industriellen Nutzungen bis heute ablesbar sind.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht. Denn weder der derzeitige Zustand ist aufgrund seiner städtebaulichen Missstände aufrecht zu erhalten noch würde sich eine sensiblere Nutzung mit bspw. Wohnen in den Gewerbebestand einfügen. Die Stadt Teltow hat sich unter Würdigung sämtlicher Stadtentwicklungsaspekte dazu entschieden, die Identität des Standortes Kanalaue mit der gewerblichen Nutzung in Richtung Altstadt überzuleiten in eine gewerblich touristische Nutzung mit kleinteiligeren Strukturen.

Dabei kann neben der baulichen Entwicklung auch der Freiraum zum Schutz von Natur und Landschaft ebenso wie zur Freizeitnutzung ausgebildet werden.

Die so genannte Nullvariante ist keine Alternative zu der vorgesehenen Planung, weil die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs anthropogen vorbelastet sind und eine

Entwicklung ökonomisch sinnvoll erfolgen soll. In diesem Zusammenhang ist es gelungen, neben dem Erhalt des gewerblichen Standorts als Basis des wirtschaftlichen Handelns eine Entwicklung zu platzieren, die der Belebung der Altstadt dienen soll. Dazu soll der geplante Hafen mit weiteren flankierenden Nutzungen beitragen, der darüber hinaus auch dem Auftrag aus dem WEP 3 Rechnung trägt. Ein anderer Standort für einen Hafen am Teltowkanal hätte dagegen einen baulichen Eingriff in den unbelasteten Naturraum des Landschaftsschutzgebietes bedeutet.

6.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" ist am 16. September 2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 8. Februar 2010 bis einschließlich zum 22. Februar 2010 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16. Dezember 2009 bis zum 15. Februar 2010.

Nach Abwägung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB der zahlreichen Anregungen zu berührten Belangen aufgrund der ursprünglichen Planungsziele, die deren Realisierung zumindest erheblich erschwert hätten, ist die Konzeption angepasst worden. Daraufhin wird mit Beschluss zu der Abwägung vom 21. September 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" zunächst in dem vorliegenden westlichen Teilabschnitt als Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" weitergeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 16. Juli 2012 bis einschließlich zum 17. August 2012 erfolgt. Stellungnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27. Juni 2012 auf die Dauer eines Monats. Aus den eingegangenen Anregungen und Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben.

Anpassungen haben sich aufgrund der fortgeschrittenen Hafenplanung, des abgeschlossenen Ausgliederungsverfahrens zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ sowie der mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) abgestimmten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ergeben.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 9. Juli 2013 bis einschließlich zum 9. August 2013 erfolgt. Stellungnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. Juni 2013 auf die Dauer eines Monats. Aus den eingegangenen Anregungen und Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben.

7 Fachgutachten zum Bebauungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die Fachthemen Lärm, Feinstaub und Altlasten geprüft worden. Sowohl für das Thema Feinstaub als auch Altlasten konnte dabei auf vorliegende Gutachten zurückgegriffen werden. Die lufthygienische Betrachtung ist bereits für das Planfeststellungsverfahren der Oderstraße, die Ermittlung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs ist anlässlich früherer Nutzungskonzepte erfolgt.

Die bereits vorliegenden Gutachten mit ihren jeweils bewert- und belastbaren Fakten sind vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage ausreichend.

Für den Ausbau der Oderstraße ist durch eine schalltechnische Untersuchung (vgl. ISU Plan, Berlin: Nordspange Teltow 1. BA, Schalltechnische Untersuchung, Juni 2004) ermittelt worden, ob nach den Maßgaben der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen erforderlich waren. Der Gutachter ist seinerzeit – ohne weitere Differenzierungen bzgl. der Streckenabschnitte - von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 20.800 Fahrzeugen, einem LKW-Anteil von 20 % für den Tag und 10 % für die Nacht sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen.

Die Untersuchung erstreckte sich auf den Abschnitt der Nordspange zwischen der Jahnstraße und dem Kreisverkehr Zehlendorfer Straße. Der hier relevante Straßenabschnitt war zwar demnach nicht vollständig Bestandteil der Untersuchungen, jedoch lassen sich Rückschlüsse auf die für das Plangebiet relevante Verkehrsbelastung ableiten.

Die zum Planfeststellungsverfahren ermittelte tägliche Verkehrsmenge stellt ein worst-case-Szenario dar, das nach gutachterlichen Ermittlungen für das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße" im Jahr 2010 mit 15.000 Kfz pro Tag einschließlich des Zusatzverkehrs durch den Möbelmarkt in dem dort relevanten Abschnitt bei weitem noch nicht erreicht ist.

Die Altlasten und Baugrundsituation ist detailliert durch Gutachten in den Jahren 2005 bis 2007 geprüft worden (vgl. Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Potsdam: Geotechnischer Bericht (Phase Vorplanung) und Ergebnisse der Altlastenuntersuchung Oderstraße 13-21 in Teltow, 15.04.2005; Ingenieurbüro Dr. G. Hafner, Teltow: Liegenschaft Teltow der Fa. Klösters Baustoffwerke GmbH & Co. KG, Abbruch- und Entsorgungskonzept, 16.05.2006; DMT GmbH, Potsdam: Qualitativ / quantitative Untersuchungen von inhomogenen Auffüllungen und Kostenschätzung für die Baufeldfreimachung auf einer Teilfläche des Grundstücks

Oderstraße 13-21 in Teltow, 21.06.2007). Die im Titel des zuletzt erwähnten Gutachtens benannte Teilfläche umfasst dabei den gesamten vorliegenden Geltungsbereich. Dabei sind auch die Möglichkeiten der Entsorgungswege entsprechend der LAGA-Zuordnung der vorgefundenen Abfälle einschließlich deren jeweiligen Menge ermittelt worden. Ein neuer und / oder anderer Erkenntnisstand zu der Altlasten- und Abfallsituation hat sich - da kein Änderungszustand eingetreten ist - in der Zwischenzeit nicht ergeben, so dass die gutachterlichen Aussagen bezgl. der Auswirkungen, der möglichen Gefahrenwege sowie des Vorsorgegedankens für den Menschen und das Schutzgut Boden weiterhin verwertbar sind.

Aufbauend auf das vorliegende Gutachten von DMT und durch eigene Bodenanalysen ergänzt ist zum vorliegenden Bebauungsplan die Gefährdungsabschätzung intensiver untersucht worden (vgl. Dr. Marx Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“, Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Wasser insbesondere zur Erweiterung eines Oberflächengewässers, Stand 31.03.2013).

7.1 Immissionen

7.1.1 Lärm

Die Geräuschsituation, die durch das vorliegend Geplante auf die Umgebung sowie von den umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet zu erwarten ist, ist begutachtet worden (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Lärmkontingentierung und Verkehrslärmberechnung für das Bebauungsplangebiet Nr. 57a Kanalaue an der Altstadt, 07.05.2012).

Bei der Ermittlung der Gewerbelärmsituation sind sämtliche vorhandenen Betriebe im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches an der Oderstraße, das Betonwerk innerhalb des Plangebietes sowie die weitergehende mögliche gewerbliche Entwicklung auch die mit maritimem Charakter gewichtet worden. Aufgrund der höchstrichterlichen Beschlusslage werden danach nach Auswertung des Bestandes und in Anbetracht der planerischen Ziele Emissionskontingente für die Baugebiete festgelegt. So kann neben der Bestandssicherung auch die zukünftige Nutzungsverteilung entsprechend des geplanten Gewerbegebietes gewährleistet werden, ohne die Geräuschbelastung für angrenzende sensiblere Nutzungen zu erhöhen.

Aufgrund der überörtlichen Funktion der Oderstraße mit einem hohen Anteil an Ziel- und Durchgangsverkehr ist die Verkehrslärmsituation zusätzlich separat betrachtet worden.

Für den Bereich des festgesetzten SO Hafen ist darüber hinausgehend geprüft worden, ob durch sämtliche geplante bauliche Anlagen die Emissionskontingente eingehalten werden können (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Vergleich der zu erwartenden Schallemissionen des Stadthafen Teltow auf dem Bebauungsplangebiet Nr. 57a Kanalaue mit den nach der Lärmkontingentierung zulässigen Schallemissionen, 27.03.2013).

a) Gewerbelärm

Grundsätzlich sind bei der Betrachtung des Gewerbe- und Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zugrunde gelegt worden. Nach der DIN 18005 sind für den Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" die folgenden Orientierungswerte in die städtebauliche Abwägung einzubeziehen:

Nutzung	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag	Nacht
Sondergebiet	60	50 (Verkehrslärm) 45 (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)
Kern- und Gewerbegebiet	65	55 (Verkehrslärm) 50 (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)

Bei der Ermittlung der Immissionen ist der Lärmgutachter von der freien Schallausbreitung ausgegangen. Eine Situation, die zwar bereits heute nicht mehr gegeben ist, jedoch durch die absolute worst-case-Betrachtung die konservative Festlegung von Emissionskontingenten erlaubt.

Für die festgesetzte gewerbliche Nutzung empfiehlt der Gutachter Emissionskontingente, die von jedem vorhandenen und neu hinzukommenden Betrieb einzuhalten sind und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung gewährleisten. Dazu ist das Plangebiet entsprechend der Bestandssituation und dem zukünftig Geplanten in Teilgebiete gegliedert worden.

Ausgehend von den bestehenden und den zukünftig zulässigen Betrieben, dem Schall durch die Oderstraße aufgrund der Straßenoberfläche, dem Verkehrsaufkommen etc. sowie der hinzunehmenden Geräusch-Vorbelastung an den Immissionsorten werden Emissionskontingente zur Festsetzung empfohlen:

Teilfläche	Tag L _{EK} , dB(A)	Nacht L _{EK} , dB(A)
EB1 West / GE 1	64	49
EB2 Mitte / GE 2	62	47
EB3 Ost / GE 3	59	44
EB4 Marina / SO Hafen	62	47

Mit diesen, von jedem Betrieb und jeder Nutzung einzuhaltenden Emissionskontingenten können bestehende Unternehmen gesichert und neue gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, ohne die Geräuschbelastung an den Immissionsorten zu erhöhen. Dabei können die Emissionskontingente innerhalb des durch den Gutachter festgelegten Richtungssektors B, der parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße verläuft, um 4 dB(A) erhöht werden.

Mit den geplanten baulichen Anlagen innerhalb des SO Hafen werden nach Prüfung durch den Schallgutachter die dort festgesetzten Emissionskontingente eingehalten (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Vergleich der zu erwartenden Schallemissionen des Stadthafen Teltow auf dem Bebauungsplangebiet Nr. 57a Kanalaue mit den nach der Lärmkontingentierung zulässigen Schallemissionen, 27.03.2013).

b) Verkehrslärm

Zur Ermittlung des Verkehrslärms ist das Gutachten zum Planfeststellungsverfahren der Nordspange (jetzt: Oderstraße) ausgewertet und durch eigene Prüfungen ergänzt worden. Insgesamt kommt der Gutachter für das Thema Geräusche zu dem vorliegenden Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass von Straßen und Wegen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches keine Immissionen ausgehen, die die bereits vorhandene Lärmsituation derart erhöhen würden, dass sich daraus Konsequenzen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ableiten lassen.

Das Verkehrsaufkommen der Oderstraße ist mit den entsprechenden Emissionen bei der Prüfung der Immissionen als Vorbelastungen in die Betrachtung einbezogen worden. Ausgehend von der werktäglichen Verkehrsbelastung, die als worst-case-Betrachtung die konservative und damit sichere Beurteilungsgrundlage darstellt, ermittelt der Gutachter Emissionswerte von mehr als 70 dB(A) für den Tag und mehr als 55 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass für schutzbedürftigere Nutzungen wie Wohnen sowie Büro- und Arbeitsplätze, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, um schädliche Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu vermeiden. Denn mit dem von der Oderstraße ausgehenden Verkehrslärm werden die zuvor beschriebenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Eine immissionsrechtlich relevante Erhöhung der Geräuschbelastung durch den durch das vorliegend Geplante zusätzlich zu erwartenden Verkehr schließt der Lärmgutachter aus. Denn eine immissionsrechtlich relevante Erhöhung von 3 dB würde eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf dann mehr als 40.000 Kfz pro Tag bedeuten. Das ist durch das vorliegend Geplante auszuschließen.

7.1.2 Feinstaub

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur so genannten Nordspange – heute die Oderstraße - (vgl. ISU Plan, Berlin: Nordspange Teltow 1. BA, Luftschadstoffuntersuchung, Juni

2004) ist die Feinstaubbelastung ermittelt worden. Das Gutachten ist insofern noch aktuell, weil die seinerzeit zugrunde gelegten Zahlen zu dem motorisierten Verkehrs als maßgebliche Quelle für lufthygienische Veränderungen und Belastungen bislang nicht überschritten wurden.

Die meteorologische Situation im Bereich der Oderstraße zeichnet sich bezüglich der Durchlüftung vor dem Hintergrund der erforderlichen weiträumigen Erfassung mit überwiegend städtischen Strukturen durch eher geringe Windgeschwindigkeiten aus. Diese Tatsache wird sich zukünftig nicht verändern, denn die Bebauung wird weiterhin Bestand haben.

Im Ergebnis für die Oderstraße hält der Gutachter fest:

Bei der Beurteilung der Schwebstaubbelastung wird die Konzentration der gesundheitlich besonders bedenklichen Feinstaubpartikel kleiner als 10 µm betrachtet. Mehr als die Hälfte dieser feinen Teilchen entsteht durch den Straßenverkehr in Form von Auspuffemissionen der Autos (insbesondere Dieselfahrzeuge), aus Reifen- und Fahrabrieb sowie durch aufgewirbeltes Material. An Straßen werden deshalb auch die höchsten Werte gemessen. Allerdings ist auch die Belastung in Wohngebieten und am Stadtrand relativ hoch, da der Feinstaub zu mehr als 30% aus Quellen außerhalb der Stadt stammt.

Der feine Staub wird nicht nur über weite Strecken verfrachtet, sondern bildet sich auch im Zusammenwirken mit Ozon aus gasförmigen Stoffen wie Schwefeldioxid, Stickoxiden und Kohlenwasserstoffen. Der häufig an warmen Sommertagen zu beobachtende Dunstschleier besteht zu einem großen Teil aus diesen sekundär gebildeten Staubteilchen.

Hinsichtlich der zukünftigen Feinstaubbelastung an der Nordspange in Teltow wird der Grenzwert von 40 µg/m³ für den Jahresmittelwert von PM₁₀ überall eingehalten. Allerdings kann es an allen Aufpunkten zu mehr als den 35 zulässigen Überschreitungen des PM₁₀ 24h-Mittelwerts von 50 µg/m³ kommen.

Wenn der Überschreitungsfall eintritt, sind entsprechende ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Denn wie der Gutachter festgestellt hat, ist die Belastung bereits heute hoch und wird jedenfalls nicht durch die vorliegende Planung maßgeblich beeinflusst.

7.2 Altlasten

Durch die historische Nutzung bedingt, werden die Flächen der Klösters Baustoff GmbH & Co. KG innerhalb des Geltungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche, die Flächen mit dem BCB-Gebäude und dem Heizhaus I als Altlastenfläche im Kataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt. Zwischenzeitlich kann der Verdacht aufgrund zahlreicher Untersuchungen konkretisiert werden. Vorliegend handelt es sich um industriell bedingte Aufschüttungen mit Schutt, Steinen, Betonbruch, Schlacke, Betongrus und Sand etc., die sämtlich entsprechend der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ergänzt durch die Brandenburger Liste (Boden) und den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) geprüft wurden und demnach bei Aushub als Abfall zu behandeln sind.

Im Ergebnis der Gutachten wird festgehalten, dass nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts derzeit keine Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser, besteht. Danach sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich für bauliche Zwecke nutzbar. Jedoch werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises weitergehende Untersuchungen nicht ausgeschlossen. So sind bspw. für die Altlastenflächen bereits weitere Schritte veranlasst worden.

Anthropogene Vorbelastungen durch Aufschüttungen

Mit dem Gutachten von DMT aus dem Jahr sind die Flächen der Klösters Baustoff GmbH & Co. KG seinerzeit vor dem Hintergrund der Herstellung des Areals für Wohnnutzung umfassend untersucht worden. Entsprechend der räumlichen Grenze des vorliegenden Geltungsbereiches sind vorliegend die Aussagen für die Flurstücke 22/3, 25, 26, 28/1 und 28/2 der Flur 18 sowie der Flurstücke 207/1, 207/2, 321 (ehem. 208/1) und 318 (ehem. 208/3) der Flur 1 ausgewertet worden. Seinerzeit wurden danach anhand von Mischproben für die Flurstücke 26 und 28/2 der Flur 18 und für die Flurstücke 321 und 318 der Flur 1 lokale Überschreitungen der Prüfwerte für Blei nach BBodSchV und zusätzlich eine Überschreitung von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) entsprechend der Brandenburger Liste, Kategorie II festgestellt.

Dieser gutachterlich nachgewiesene Schadstoffgehalt an Blei und PAK bedeutet aus abfallwirtschaftlicher Sicht einen erhöhten Aufwand bei der Materialverwertung bzw. -entsorgung. Die Auffüllungen liegen bspw. bei dem Flurstück 26 der Flur 18 mit einer Mächtigkeit bis zu 4,4 m und einer Ausdehnung von 15 m und mehr vor. So ist punktuell aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung der anthropogenen Auffüllungen durchaus mit relevanten Belastungen durch Schadstoffe zu rechnen. Entsprechend kann bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen in Bereichen von anthropogenen Auffüllungen ein erhöhter Aufwand bei der Materialverwertung und -entsorgung nicht ausgeschlossen werden. Von diesem Sachverhalt unberührt bleibt die bodenschutzrechtliche Bewertung des Geltungsbereiches.

Für die Flurstücke 165, und 164 der Flur 18 hatte sich der Altlastenverdacht zunächst nicht bestätigt. Untersucht wurden die Bereiche im Zusammenhang unter anderem mit dem Klärbecken an der Oderstraße Nord (Stich der Oderstraße zwischen Möbel Boss und dem BCB Gebäude).

Mit den seinerzeit dort vorgenommenen Bodenuntersuchungen, die die Flurstücke innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches parallel zur Oderstraße einschließen (vgl. ENROCON: Bodenuntersuchung auf dem Betriebsteil Oderstraße in Teltow, 9. September 1993; Müller-Kirchenbauer und Partner: Baugrundgutachten Oderstraße Nord, Teltow, Regenklärbecken BG 19, 1. Juli 1996) wird der belastete und damit zu untersuchende Bereich für die Flächen südlich des BCB-Gebäudes und im Bereich des Heizhauses I sowie auf der südlichen Seite der Oderstraße auf der Höhe des BCB-Gebäudes festgelegt. Im Ergebnis der Untersuchungen hält der Altlastengutachter fest, dass ausschließlich im Bereich des Heizhauses I (Flur-

stück 22/2 der Flur 18) partielle Bereiche mit erhöhten Werten an Blei und leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen festgestellt worden sind. Jedoch handelt es sich bei diesen Flächen um anthropogen vorbelastete Bereiche mit Aufschüttungen. Wenn diese Aufschüttungen entfernt werden, sind die Materialien entsprechend der Zuordnung zu deponieren.

Mit der aktuellen Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Wasser (vgl. Dr. Marx Ingenieure) sind sowohl die Analyseergebnisse des DMT-Gutachtens erneut bewertet als auch eigene Bodenproben ausgewertet worden. Die Bezugnahme zu den vorhandenen Untersuchungsergebnissen war auch deshalb möglich und städtebaurechtlich einwandfrei, weil Veränderungen der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen sind. Zum Einen hat der seit Anfang des Jahres 2009 genehmigte und daraufhin auch gestellte Bauzaun den legalen Zutritt verhindert und zum Anderen ist durch den Abgleich der Vermessungsunterlagen aus den Jahren 2005 zu dem seinerzeit beabsichtigten Bebauungsplan und 2012 zu dem vorliegenden Bebauungsplan bestätigt worden, dass keine Abweichungen bezgl. der Geländehöhen festzustellen sind.

Zum Schutzgut Boden führt der Gutachter aus, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die vorhandene Versiegelung und Aufschüttungen mit Sanden, Kalk, Schotter, Bauschutt und weiteren Zuschlagstoffen aus der Betonherstellung eine deutliche Vorschädigung aufweisen. Er hält im Ergebnis fest, dass im Sinne des Bodenschutzrechts die nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen durch Schwermetalle und PAK überwiegend gering sind. Die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) definierten Prüfwerte für die Nutzungsarten „Industrie- und Gewerbegebiet“ sowie „Park- und Freizeitanlagen“ werden nicht überschritten.

Aufgrund der vorhandenen und weiterhin geplanten Versiegelung ist eine mögliche Beeinträchtigung des Menschen weitgehend und wirkungsvoll ausgeschlossen. Das Schutzgut Mensch spielt nach gutachterlicher Aussage demnach eine untergeordnete Rolle und Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan sind aus den Untersuchungsergebnissen zu den Ablagerungen nicht abzuleiten.

Das Schutzgut Wasser ist getrennt nach Grundwasser und Oberflächenwasser bewertet worden. Das Grundwasser ist im natürlichen Untersuchungsraum ungedeckt und weist einen geringen Grundwasserflurabstand auf.

Es sind vier Bohrungen als Grundwassermesspegel ausgebaut worden, anhand derer die Parameter Salze wie Chlorid, Sulfat, MKW, PAK, LHKW, Leitfähigkeit etc. beprobt worden sind. Eine mögliche Grundwassergefährdung durch die ermittelten Hauptkompartimente PAK und MKW, die eingeschränkt wasserlöslich sind, sowie durch Schwermetalle, die sich in einem Milieu mit nachgewiesenem hohem pH-Wert befinden, kann der Gutachter nur in dem bereits bestehenden geringfügigem Maß feststellen. Im Anstrom zu dem vorliegenden Geltungsbereich sind durch die vorgenommenen Pegelanalysen Salze, Sulfate und Chloride festgestellt worden. Diese Parameter werden auch zukünftig aus einer Schadstofffahne des

Grundwassers an der südlichen Hafenbeckengrenze zu den unbelasteten Zuflüssen aus Ost und West erfolgen.

Bezüglich des Schutzgutes Grundwasser kommt der Gutachter insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine weitergehende Gefährdung anhand der Pegelanalysen nicht nachzuweisen und demnach nicht zu erwarten ist.

Nach den Aussagen der zuständigen Fachbehörde des Landkreises ist weiterer Handlungsbedarf dennoch nicht ganz auszuschließen. Denn die Flurstücke 22/3, 25, 26, 28/1, 28/2 und 165 der Flur 18 sowie die Flurstücke 207/1, 207/2, 318 (ehem. 208/3) und 321 (ehem. 208/1) der Flur 1 sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 033869 2590 registriert. Es handelt sich um den Standort des ehemaligen VEB (B) Betonkombinat Potsdam, Werk IV Teltow, einen Betrieb zur Betonherstellung unter Verwendung entsprechender Zuschlagsstoffe sowie mit spezifischen Anlagen wie Tankstelle, Waschrampe, Öllager etc.). Im Zuge des Kanalausbaus erfolgte eine Auffüllung des Areals mit Bodenmaterialien sowie teilweise mit Baurestmassen.

Im Zusammenhang mit Bautätigkeiten können daher durch die untere Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen gefordert werden. Werden Aushubmaßnahmen und die Beseitigung von Auffüllungsmaterialien erforderlich, sind diese ingenieur- und fachtechnisch zu begleiten. Dazu gehört auch die nach dem brandenburgischen Wassergesetz geforderte Versickerung von Niederschlagswasser, die schadlos zu erfolgen hat. Entsprechend ist für den gesamten Bereich der anthropogenen Auffüllungen die Versickerung von Niederschlagswasser sowohl über unbefestigte als auch teilbefestigte Flächen sowie technische Versickerungseinrichtungen oberhalb der Auffüllungen nicht zulässig..

Erfolgen keine Bautätigkeiten ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar. Denn ein Gefahrenpotenzial Boden-Mensch, Boden-Grundwasser ist derzeit nicht zu erwarten.

Altlasten

Zwischenzeitlich ist durch aktuelle, durch die zuständige Fachbehörde veranlasste, Untersuchung bestätigt worden, dass sich der Altlastenverdacht für die Grundstücke des Heizhauses I und dem so genannten BCB-Gebäude (Flurstücke 15/2, 15/5, 22/1 und 22/2 der Flur 18) konkretisiert hat. Es ist mit der Nr. 033869 2597 als Altlast im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet worden. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Standort einer Galvanisierungsanlage, bei dem aktuell ein lokaler Grundwasserschaden aufgrund von seinerzeit eingetragenen Lösungsmitteln festgestellt worden ist. Durch die zuständige Fachbehörde sind bereits entsprechende, durch den Grundstückseigentümer zu realisierende Maßnahmen eingeleitet worden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark grundsätzlich und vorliegend insbesondere aufgrund der bekannten Aufschüttungen in die Planung einbezogen. Sollte sich bei der Herstellung des Are-

als ein über den gesetzlich gebotenen Umgang zur Beseitigung der bekannten Altablagerungen hinausgehender Handlungsbedarf ergeben, wird das weitere Vorgehen zwischen dieser Fachbehörde und dem Grundstückseigentümer geregelt. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren können sich dann weitergehende Untersuchungen und ein daraus ggf. resultierender Handlungsbedarf ergeben.

8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt"

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Gewerbegebiet, gegliedert in Teilabschnitte auch mit maritimem Gewerbe, sowie für ein Sondergebiet Hafen einschließlich dessen Hafenbecken geschaffen werden.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist nach Nr. 18.8 i.V.m. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) maßgeblich. Danach ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn aus einem Städtebauprojekt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² resultiert. Nach Nr. 13.12 der Anlage 1 UVP ist auch für den Bau des Hafens die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Nach der Maßgabe der Regelung in § 17 UVP i.V. mit § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UVP ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches – somit insbesondere nach Maßgabe der Regelungen in § 1 a BauGB – durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargelegt.

Danach haben sich keine Anhaltspunkte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP ergeben.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet

Die Gliederung des Gewerbegebiets ist erforderlich, um einerseits bestehende Nutzungen zu sichern, für diese Bereiche jedoch auch Entwicklungspotenziale zu ermöglichen sowie dem maritimen Gewerbe, das ausschließlich an diesem Standort entstehen kann, zu ermöglichen. Nach zahlreichen Untersuchungen und Hinweisen eignet sich – unter Berücksichtigung der Bestandssicherung – ausschließlich der mit GE 3 gekennzeichnete Bereich des Gewerbegebiets für derartige gewerbliche Nutzungen, die dem Wassersport, dem Wassertourismus und dem allgemeinen Tourismus dienen. Denn östlich der Fläche für den Hafen sollen zukünftig dessen flankierende eher touristische Nutzungen angesiedelt werden können. Darüber hin-

aus handelt es sich dabei um Flächen, die innerhalb des LSG "Parforceheide" liegen und somit eine rein gewerbliche Nutzung ausschließen.

In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets werden die bestehenden Strukturen mit Erweiterungsmöglichkeiten verbindlich ausgewiesen. Aufgrund des Bestands sind keine weiteren Differenzierungen erforderlich. Zulässig sind sämtliche, in einem Gewerbegebiet klassischerweise anzutreffenden Nutzungen; die nicht zulässigen Anlagen sind weiter unten erläutert.

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: GE1, GE2 und GE3.

In dem mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets sind gemäß § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerflächen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, wenn sie dem Wassersport, dem Wassertourismus und dem allgemeinen Tourismus dienen.

Der insgesamt zu betrachtende wirtschaftliche Betrieb des Hafens erfordert auch eine gewerblich orientierte Infrastruktur. Dazu sollen insbesondere eine Werft oder auch eine Bootshalle mit Winterlager als derzeit bekannte Planungsabsichten errichtet werden können, die jedoch um weitere flankierende Nutzungen ergänzt werden sollten. In diesem Zusammenhang sind die besonderen Bedürfnisse des mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereichs des Gewerbegebiets mit dem Anschluss an das Hafenbecken berücksichtigt worden. Denn die dort beabsichtigten Gewerbeunternehmen werden aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung auf die unmittelbare Lage am Hafenbecken angewiesen sein. So geht auch die Hafenplanung derzeit davon aus, dass an der Grenze zwischen dem GE 3 und dem Hafenbecken ein Standplatz für einen Kran entsteht, von dem aus die Boote aus bspw. dem Winterlager oder von dem Bootsverkauf ins Wasser gelassen werden können.

Speditionen allgemeiner Art sind nach der festgesetzten Zweckbestimmung für das Gewerbegebiet GE 3 nicht zulässig, denn die dort beabsichtigten Betriebe und Anlagen müssen dem Wassersport, dem Wassertourismus und dem allgemeinen Tourismus dienen. Eine Spedition, die als Dienstleister die Versendung von Waren besorgt, gehört originär nicht dazu.

Diese besonderen Bedürfnisse des mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind durch die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 BauNVO gedeckt, da eine Werft oder ein Winterlager in der wirtschaftlichen Betrachtung die Lage am Wasser bzw. den unmittelbaren Zugang zum Wasser erfordert. Aufgrund der zahlreichen Konzeptionen und Diskussionen zum Planbereich Kanalaue hat sich die Variante mit der gewerblichen Entwicklung ab der Oderstraße-Nord bis zum Hafenbecken und ab dort bis zur Badstraße mit den eher touristischen Nutzungen als vorzugswürdig erwiesen.

Aus den derzeit bekannten Planungsabsichten lässt sich auch die Größe des Gliederungsteils GE 3 ableiten. Denn eine Halle für die Bootslagerung und / oder eine Werft sind entsprechend der Bootsmaße ausreichend groß zu dimensionieren.

Die Zweckbestimmung des GE 3 stellt auch keine unbillige Härte für die Grundstückseigentümerin dar, denn auch sie befürwortet die maritime Nutzung ihres Areals, wie sie mehrfach schriftlich und mit dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Teltow bekundet hat.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Denn der generelle Ausschluss von Betriebswohnungen verstößt i.d.R. gegen die Grundsätze der Bauleitplanung. Auch ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von Betriebswohnungen andere, an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende Nutzungen be- und / oder verhindert werden können. Weder der benachbarte Möbelmarkt noch das gegenüberliegende Autohaus werden in der Ausübung ihrer gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt. Nach den Darstellungen des FNP sind keine darüber hinausgehenden Gewerbenutzungen stadtentwicklungspolitisch beabsichtigt. Auch ist der generelle Ausschluss von Betriebswohnungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht durch das vorliegende Lärmgutachten gerechtfertigt. Denn mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden in der Umsetzung des Geplanten nicht nur gesunde Arbeits-, sondern auch gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht. Darüber hinaus erfordert und rechtfertigt der besondere Zweck dieser Wohnungen ein nicht nur unwesentlich höheres Maß an Störungen als in Wohn- und Mischgebieten. Die Bewohner von Betriebswohnungen müssen demnach grundsätzlich die üblicherweise in Gewerbegebieten auftretenden zulässigen Störungen hinnehmen.

Ausgeschlossen sind dagegen Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Speditionsbetriebe.

Nicht zulässig in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Speditionsbetriebe.

Diese Unternehmensformen erfordern einen erheblichen Platzbedarf, der innerhalb der vorliegend geplanten Gewerbegebiete nicht mit den Planungsabsichten übereinstimmt und damit nicht zur Verfügung gestellt werden soll. Darüber hinaus resultieren aus den zuvor genannten Nutzungen Zusatzverkehre, die sich bei der heute bereits stark belasteten Oderstraße negativ auf die Verkehrsqualität auswirken können.

Langfristig soll an dem Standort Kanalaue eine eher hochwertige Gewerbenutzung entstehen können, die auch zum Ausschluss der nachfolgenden Nutzungen führt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Automatenspielbetriebe und Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Geldspielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Insgesamt soll entlang des Teltowkanals ein Raum mit vielfältigen und hochwertigeren als derzeit vorhandenen Nutzungen den Übergang zur Altstadt darstellen. Es soll eine Stadtstruktur entstehen, die zum Aufenthalt einlädt und den Übergang zum Altstadtbereich markiert. Dazu soll neben der Qualifizierung von Natur und Landschaft ein attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort mit einer vielfältigen Nutzungsmischung wie Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, Sport, touristischen und wasserorientierten Einrichtungen entstehen können

Sämtliche Nutzungen, die einen so genannten trading-down-Effekt nach sich ziehen können, sollen dagegen nicht zulässig werden, damit die Belebung und Aufwertung der Altstadt aus der Richtung des Kanals nicht beeinträchtigt wird.

Im Zusammenhang mit den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowohl die bestehenden gewerblichen Strukturen als auch die weitere gewerbliche Entwicklung gutachterlich gewichtet worden. Eingeflossen ist das gegenwärtige als auch zukünftig zu erwartende Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung angrenzender Siedlungsstrukturen mit Wohnen. Um das Nebeneinander verschiedener Nutzungen an der Schnittstelle zwischen Gewerbe, Tourismus und Altstadt zu ermöglichen, empfiehlt der Gutachter für das Thema die Festsetzung von Emissionskontingenten, denen sich die Stadt Teltow nach abwägender Prüfung anschließt:

Zulässig sind in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK_i weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten, wobei für die Betriebe und Anlagen das Zusatzkontingent von LEK_{zus} = + 4 dB für Schallabstrahlungen ausgehend von Punkt "x" in einem Sektor von 98° über Nord bis 252° zulässig ist:

Teilbereich Gewerbegebiet	LEK _i Tag	LEK _i Nacht
GE 1:	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 2:	62 dB(A)	47 dB(A)
GE 3:	59 dB(A)	44 dB(A)

Vorliegend wird § 1 BauNVO als Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten angewendet. Denn nach § 1 Abs. 4 BauNVO können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird

- nach der Art der zulässigen Nutzung,
- nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können für die jeweiligen Baugebiete auf der so geschaffenen Basis bestimmte Emissionskontingente festgesetzt werden.

Bei der Untersuchung, was im Rahmen dessen zukünftig zulässig sein kann, ist im Hinblick auf die angesichts der Anforderungen des BauGB erforderliche und durchzuführende Abwägung zunächst zu konstatieren gewesen, dass Obergrenzen bezüglich des Lärms, der noch hinzunehmen ist oder nicht mehr hingenommen werden muss, durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches nicht bestimmt wurden. Im Baugesetzbuch ist lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Zwar handelt es sich bei der DIN 18005 nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist (vgl. hierzu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50, Nr. 25).

Im vorliegenden Fall kann zudem aufgrund der in erheblichem Umfang auftretenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm im Rahmen der durchzuführenden städtebaurechtlichen Abwägung mit einem Indizwirkung entfaltenden Aussagegehalt zusätzlich auch auf die Regelungen der sog. Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zurückgegriffen werden.

Orientierungswerte – etwa nach der DIN 18005 – sind freilich nur Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune. Ob eventuelle Abweichungen von den Orientierungswerten im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind, ist der Entscheidung im jeweiligen Einzel-Planungsfall vorbehalten (vgl. BVerwG, a.a.O.). Bei der dahingehenden Beurteilung ist betreffend die DIN 18005 dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die darin aufgeführten Bestimmungen nach den in ihnen selbst enthaltenen Ausführungen in vorbelasteten Bereichen, insbesondere – wie hier – bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können. Damit stehen die Festlegungen der DIN 18005 im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, mit der die Festlegung von Emissionskontingenten in dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht nur erlaubt, sondern auch geboten ist. Denn bereits auf der Bauplanungsebene wird die Prüfung des verträglichen Nebeneinanders festgelegt, das dann im Zuge der Bauantragsverfahren durch Feststellung der Einhaltung der Emissionskontingente konkretisiert werden kann.

Dabei ist die Erhöhung um 4 dB innerhalb des angegebenen Sektors von 98° über Nord bis 252° nach der Empfehlung des Gutachters für Lärm zulässig, weil sich in diesen Richtungen die weniger sensiblen Nutzungen befinden und dort auch nicht zulässig sind. Der Punkt "x" bezeichnet dabei den südlichen Abschluss der Katastergrenze zwischen den Flurstücken 22/3 und 25 bzw. 28/2 der Flur 18, Gemarkung Teltow.

8.1.2 Sondergebiet Hafen

Innerhalb des Sondergebiets Hafen (SO Hafen) sollen zukünftig sämtliche nachfolgend aufgeführte Nutzungen, die dem Betrieb des Hafens dienen, zulässig sein. Das Hafenbecken selbst ist Bestandteil dieses SO und entspricht dabei der von der Stadt Teltow in Auftrag gegeben Hafenkonzeption mit derzeit drei Stegen und insgesamt 39 Liegeplätzen für Boote unterschiedlicher Größe. Es handelt sich dabei eher um eine Mindestgröße für die der Bedarf gutachterlich ermittelt wurde.

Zu dem Betrieb des Hafens sind neben einer Slip- und / oder Krananlage auch bspw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Boote, die für einen Wasserwanderliegeplatz notwendigen Ausstattungen wie sanitäre Anlagen, Kochgelegenheiten, Grillplätze etc. erforderlich. Die Verkehrsinfrastruktur innerhalb des SO Hafen kann multifunktional im Sommer für die erforderlichen Rangiertätigkeiten zum Slippen der Boote von Land aus und im Winter als nicht überdachter Lagerplatz für Boote genutzt werden. Insgesamt geht die Definition "Anlagen für den Betrieb des Hafens" so weit, dass bspw. auch ein Hafenmeisterbüro zulässig ist.

Das Sondergebiet Hafen dient der Unterbringung von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die dem Wassersport und dem Wassertourismus dienen.

Zulässig sind Anlagen, bauliche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen für einen Sportboothafen einschließlich der Wasserfläche, für den Betrieb des Hafens, für einen Fahrgastanleger, für sanitäre Zwecke, für die Abwasserbeseitigung, für den Zweck als Wasserwanderliegeplatz, Slip- und Krananlagen, Stege, Pontons, Schank- und Speisewirtschaften, Übernachtungs- und Beherbergungsbetriebe sowie Grün- und Freiflächen.

Darüber hinaus sind in dem SO Hafen zulässig:

- Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Abstellplätze für Boote sowie Bootsregale,

- Einrichtungen zur Bootsanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Wege und der Erschließung dienende Anlagen,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Damit der Hafen wirtschaftlich betrieben werden kann, sollten darüber hinaus Einrichtungen für die Gastronomie und Übernachtungsangebote angeboten werden können. Da die Stadt Teltow selbst Eigentümerin bzw. Nutzungsberechtigte der Flächen für das Sondergebiet Hafen ist, sind vorliegend die für einen Hafenbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Anlagen aufgezählt, die dann in der weiteren Hafenkonzeption konkret geplant werden können. Derzeit werden die verschiedenen Nutzungen noch keinem konkreten Standort zugeordnet, sondern werden in Abhängigkeit des zukünftigen Betreiberkonzepts lokalisiert.

Auch der Betrieb des Hafens ist vor dem Hintergrund der gesamten Lärmsituation innerhalb des Plangebietes und bezgl. des von der Oderstraße auf das Plangebiet ausstrahlenden Schalls in die gutachterliche Untersuchung einbezogen worden. Dabei sind insbesondere die für einen Hafenbetrieb maßgeblichen Lärmquellen gewürdigt worden.

Zulässig sind in dem festgesetzten SO Hafen nur Anlagen und Einrichtungen, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK_i am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 45 dB(A) nicht überschreiten, wobei für die Anlagen und Einrichtungen das Zusatzkontingent von LEK_{zus} = + 4 dB für Schallabstrahlungen ausgehend von Punkt "x" in einem Sektor von 98° über Nord bis 252° zulässig ist.

Nach Abwägung sämtlicher Belange hat sich die Stadt Teltow den gutachterlichen Empfehlungen zur Emissionskontingentierung angeschlossen. Im Zusammenspiel mit den gewerblichen Nutzungen kann so eine Gesamtsituation geschaffen werden, die im Umfeld des Hafens – insbesondere in Richtung Altstadt – auch sensiblere Nutzungen wie Beherbergung, etc. zulässt. Zu dem bezeichneten Sektor mit Erhöhungsmöglichkeiten der Lärmkontingente vgl. die Ausführungen zuvor in Kap.8.1.1.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

a) Gewerbegebiet

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

Ausnahmsweise ist im Zusammenhang mit flächenhaft auftretenden Bodenverunreinigungen und Altlasten auf den Baugrundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zulässig.

Diese Ausnahmeregelung zur höheren Versiegelung als die festgesetzte GRZ von 0,8 berücksichtigt den durch die historische Situation vorgefundenen Altlastenverdacht. Trotz der sehr guten Erkenntnisse durch Gutachten können im Zuge der Bebauung des Areals flächenhafte Bodenbelastungen auftreten, die derzeit nicht absehbar sind. Für diesen eintretenden Fall sollen ein wirtschaftlich nicht tragfähiger Umgang mit den Bodenverunreinigungen, wie flächenhafter Abtrag, und damit unbillige Härten vermieden werden können. Weil auf der Ebene des Bauantragsverfahrens der konkrete Nachweis für das jeweilige Baugrundstück bezüglich der Schadenssituation Boden und Grundwasser nachgewiesen werden muss, sollte dann auch die Ausnahmeregelung greifen können.

Weil Sicherungsmaßnahmen zu Altlasten und Altlastensanierungen nicht der Eingriffsbilanzierung unterliegen, wird die zuvor formulierte Ausnahmeregelung als Schutzvorkehrung grundsätzlich auch nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet.

b) Sondergebiet Hafen

Innerhalb des Sondergebietes Hafen ist aufgrund der erforderlichen Geländemodulation davon auszugehen, dass sämtliche Ablagerungen entfernt werden. Nach der Hafenkonzepktion soll der Geländesprung von gut 5 m zwischen den baulich zu nutzenden Flächen und dem Wasserspiegel durch eine schrittweise Terrassierung zum Teltowkanal erfolgen, um die Beziehung zum Element Wasser auch optisch herstellen zu können. Danach ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ausreichend ist, um die zu einem Hafen gehörenden Nutzungen umsetzen zu können.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes ergibt sich sowohl aus dem baurechtlich zu beachtenden Bestand als auch aus dem Ziel der Einbindung des Geplanten in den Siedlungsraum. So wird mit der Staffelung der Gebäudehöhen von West nach Ost der Übergang von der historisch vorhandenen, gewerblichen Nutzung zur Altstadt markiert.

Teilbereich Gewerbegebiet	Traufhöhe / Gebäudehöhe	Firsthöhe
GE 1	16 m	18 m

GE 2	11 m	16 m
GE 3	9 m	13 m

Das so genannte BCB-Gebäude ist dabei für den mit GE 1 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebietes maßgebend, während das vorhandene Betonwerk die Gebäudehöhenentwicklung innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Teilbereichs des Gewerbegebietes vorgibt.

Innerhalb des mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereichs des Gewerbegebietes soll das maritime Gewerbe entstehen können. Hier ist als prägnanteste Nutzung eine Halle mit Bootverkauf und / oder -lagerung möglich. In Anbetracht der für Boote notwendigen Maße, die nach dem WEP 3 in der Region verkehren, ist die zulässige Höhe der Gebäude auf die infrastrukturellen Voraussetzungen abgestimmt. Denn bereits ein Tor, durch das die Boote in die Halle geholt werden, hat i.d.R. eine lichte Höhe von 6 m.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist entsprechend der Schaffung eines Übergangs zur Altstadt und in Abstimmung zu dem jeweils prägenden öffentlichen Raum gestaffelt festgesetzt. Die Gebäudehöhenentwicklung für das Sondergebiet Hafen wird nicht festgesetzt, da die Stadt Teltow bis zum evtl. Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan Eigentümerin der Flächen sein wird /bzw. entsprechende Regelungen in einem Vorvertrag vorliegen werden und sie entsprechend eines noch zu findenden baulichen Konzeptes selbst über die städtebauliche Gestaltung innerhalb des SO Hafen entscheiden kann. Dabei werden die erforderlichen umfangreichen Geländemodulationen zu berücksichtigen sein. Denn der Uferbereich entlang des Teltowkanals soll dort erheblich abgetragen werden, um den Blick auf das Wasser zu ermöglichen.

Daher wäre die Definition der Höhe der baulichen Anlagen in Bezug zu einer Geländehöhe derzeit sinnlos.

Insgesamt kann – auch in Kombination mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) – ein im weitesten Sinne gewerblich genutztes Areal entstehen, das die Identität des Arbeitsstandortes Teltow wahrt und gleichzeitig den Übergang zur Altstadt markiert. Die zulässige GFZ kann lediglich nach den Maßgaben des § 21a Abs. 5 BauNVO überschritten werden:

Die zulässige Geschossflächenzahl ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Geschossfläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

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

Bauliche Anlagen für die Technik sind von der Verpflichtung zur Einhaltung der Höhenfestsetzung ausgenommen, weil sie oftmals konstruktionsbedingt nicht in die eigentliche Gebäudehülle zu integrieren sind.

Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Sie sind zudem in der Regel und aufgrund der vorgefundenen topografischen Bedingungen nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar, so dass sie entsprechend keine beeinträchtigende visuelle Wirkung erzielen können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzte zulässige Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe definiert. Bezugspunkte sind die eingetragenen Geländehöhen der Oderstraße. Diese Regelung zu der Höhenfestsetzung ist bedingt durch die derzeit nicht absehbaren Geländemodulierungen aufgrund der vorgefundenen Ablagerungen.

Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Gleichzeitig sollen die baulichen Anlagen nicht unterhalb des feststehenden Straßenniveaus entstehen müssen, um dadurch entstehende Probleme mit dem auf der Straße anfallenden Niederschlagswasser zu vermeiden.

Die Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe wird gemessen von den im Planteil eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkten der Oderstraße, wobei das höhere Maß gilt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über den im Planteil eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkten der Oderstraße liegen.

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über den im Planteil eingetragenen Bezugshöhen liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung der künftigen Investitionen in Anbetracht der Herstellung des Areals zu vermeiden. Dieses Maß an Flexibilität soll insbesondere in Anspruch genommen werden können, wenn bspw. umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sind.

8.3 Bauweise

Die Bauweise wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Weitergehende Regelungen zur Bauweise sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich bzw. lassen sich nicht einhalten. Städtebaulich nicht erforderlich ist die Ordnung des baulichen Ge-

schehens über Baulinien. Denn weder innerhalb des Gebietes noch durch die angrenzenden Baustrukturen werden Vorgaben für eine strenge städtebauliche Figur vorgegeben.

Für den mit GE 3 gekennzeichneten Teilabschnitt des Gewerbegebiets wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend definiert, dass in Anlehnung an die bereits bestehende Gewerbestruktur im unmittelbaren und weiteren Umfeld die Länge der Außenwände der unmittelbar zur Odertrasse und zum Sondergebiet Hafen errichteten Gebäude zwar mehr als 40 Meter betragen darf, dann jedoch gegliedert sein müssen. Abgeleitet ist diese Gebäudeabmessung aus den vorhandenen Gewerbestrukturen mit etwa 46 Meter für das Betonwerk oder den von der Oderstraße einsehbaren 55 Meter des Möbelmarktes sowie der beabsichtigten kleinteiligeren Struktur im Übergang zur Altstadt.

Für den mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der zur Oderstraße und zum Sondergebiet Hafen jeweils nächstgelegenen Gebäude darf mehr als 40 m (gemessen parallel zur straßenseitigen und zur hafenseitigen Baugrenze) betragen, wenn die dem öffentlichen Straßenraum und dem SO Hafen zugewandten Außenwände durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind, die

a) mindestens 10 m breit sind und

b) eine Tiefe von mindestens der Hälfte der höchsten angrenzenden Außenwandhöhe aufweisen.

Die Vor- und Rücksprünge sind in einem Abstand von höchstens 40 m zueinander zu errichten.

Mit dieser Festsetzung soll der Übergang von der rein gewerblichen Nutzung zu der eher kleinteiligen Struktur der touristischen und den Wassersport orientierten Bereichen sowie zur Altstadt auch in der Architektursprache deutlich werden. Gleichzeitig kann die Funktionalität gewerblicher Unternehmen gewahrt bleiben. Denn insbesondere vor dem Hintergrund der maritimen Zweckbestimmung ist bspw. mit der möglichen Errichtung eines Winterlagers auch mit großvolumigeren Gebäudekuben zu rechnen. Die sollen, angepasst an das zu schaffende Umfeld, auch errichtet werden können. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gebäudeabmessungen entlang der Oderstraße die ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten ohne die Flexibilität der Grundstücksnutzung einzuschränken.

Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird durch diese Festsetzung nicht gekennzeichnet, sofern sie nicht unmittelbar an das Sondergebiet Hafen grenzen.

Nach Abwägung sämtlicher Belange gewichtet die Stadt Teltow die städtebauliche Einbindung des Geplanten höher als ein mögliches privatwirtschaftliches Interesse an einer ungehinderten Bauweise, die dann auch bspw. eine Halle mit einer ungegliederten Außenwandlänge von 100 m und mehr ermöglichen würde. Denn es handelt sich vorliegend um eine markante Stadtlage, mit deren Aufwertung auch Synergieeffekte für die Altstadt erwartet werden.

Die aus wirtschaftlicher Sicht vorgenommene Einschränkung stellt auch keine unbillige Härte für die Grundstückseigentümerin dar, da ausschließlich mit einer hochwertigen bzw. einer im öffentlichen Raum hochwertiger wirkenden Nutzung das Planungsziel "Belebung der Innenstadt" erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Baukosten nicht die alleinige Entscheidungsgrundlage sein werden. Denn es ist davon auszugehen, dass hochwertige Produkte in einem ansprechenden Rahmen präsentiert und verkauft werden sollen, so dass von einem Einsatz architektonischer Stilmittel bei der Herstellung von baulichen Anlagen auszugehen ist. Denn ein hochwertiges und allein für die Freizeitgestaltung und das Vergnügen genutztes Gut wie ein Boot muss in dem entsprechenden Ambiente angeboten werden.

Nach Aussage zahlreicher Fachleute sind insbesondere das Angebot von akzeptablen und der Qualität des Produkts "Boot" angemessenen Verkaufsstätten im Berliner und Brandenburger Raum noch defizitär. Diese Nachfrage soll vorliegend gedeckt werden können.

In der städtebaulichen Betrachtung wird die Aufwertung der Kanalaue durch den Bau des Hafens eingeleitet, von der das Gebiet profitieren kann, wenn es sich zukünftig in den städtebaulichen Rahmen einfügt. Daher sollen zum öffentlichen Raum der Oderstraße und des zukünftigen Hafens verträgliche und dem überwiegenden Ortsbild angepasste Gebäudeabmessungen entstehen – durchaus mithilfe architektonischer Stilmittel - ohne die Flexibilität der Grundstücksnutzung einzuschränken. Die abweichende Bauweise ist nach Abwägung sämtlicher Belange im Einklang mit dem privatwirtschaftlichen Interesse der gewerblichen Nutzungen.

8.4 Erschließung

Die externe Erschließung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist grundsätzlich über die Oderstraße, die als Teil des so genannten Spangensystems den überörtlichen Verkehr aufnimmt und weiterhin aufnehmen kann, gesichert.

Der im Bereich der Fachmärkte erkannte Handlungsbedarf bezgl. der verminderten Verkehrsqualität aufgrund des Lieferverkehrs an und auf der Oderstraße soll – nach zahlreichen konzeptionellen Überlegungen – ab Mitte 2012 straßenordnungsrechtlich geregelt werden. Zur Verbesserung der Verkehrsqualität sollen durch entsprechende Markierungen ausschließlich Rechtsabbiegebeziehungen zulässig werden. Von einer eingeschränkten Verkehrsqualität ist in dem vorliegend zu betrachtenden Abschnitt der Oderstraße nicht auszugehen. Denn das Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet ist bereits heute vorhanden und kann auch bei zusätzlichen temporären Nutzungen, wie dem Zirkus mit hoher Besuchersfrequenz, bewältigt werden. Eine im Vergleich dazu wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch das vorliegend Geplante nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des maritimen Gewerbes ist ein höheres Verkehrsaufkommen nicht zu den Spitzenzeiten des Einzelhandels zu erwarten bzw. wird es sich dann teilweise um dieselben Verkehrsteilnehmer handeln.

Sollte sich die Verkehrsqualität verschlechtern, sind auch dort entsprechende Verkehrsbeziehungen zu untersuchen.

Für das Flurstück 165 der Flur 1 ist zeichnerisch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden.

Die mit "GFL 1" bezeichnete und festgesetzte Flächen ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 164 der Flur 18, Gemarkung Teltow sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

Das Geh- und Fahrrecht dient dabei der Erreichbarkeit des ansonsten gefangenen Grundstücks und das Leitungsrecht dient seiner technischen Erschließung. Nach Prüfung sämtlicher Alternativen hat sich ausschließlich die Erschließung von Süd nach Nord angeboten. Denn von der Stichstraße "Oderstraße Nord" ergibt sich aufgrund der vorhandenen Betriebs-situationen keine Trasse für einen auch für Kfz nutzbaren Weg. Auch die derzeitige Nutzung der Lagerung von Betonteilen wird daher bereits über die Flächen des Betonwerks organisiert.

Das mit GFL 2 gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Teltow festgesetzt.

Die mit "GFL 2" bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Teltow sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

Dort soll der Kanal begleitende Radwanderweg einschließlich seiner ggf. erforderlichen Beleuchtung errichtet werden können. Der Radwanderweg kann in diesem Teilabschnitt nicht innerhalb der Waldfläche entstehen, weil die zu erwartenden erheblichen Kosten für das Abtragen der dort vorhandenen Aufschüttung weder ökonomisch noch fiskalisch vertretbar sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll der Radwanderweg mit einer Brückenkonstruktion über die Hafenzufahrt, durch den öffentlichen Grünraum in Richtung Westen geführt werden. Die genaue Lage und Dimension werden von der Stadt Teltow im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die der Gestaltung dienenden Festsetzungen lassen sich aus dem sehr heterogenen Umfeld nicht ableiten.

8.6 Immissionsschutz

Mit dem zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten Schallgutachten sowie den Prognosewerten zum Planfeststellungsverfahren der Oderstraße liegen auch für den Bebauungs-

plan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" ausreichend aktuelle Informationen vor. Denn das Verkehrsaufkommen ist generell eher stagnierend bis rückläufig und das prognostizierte Verkehrsaufkommen auf der Oderstraße bei weitem noch nicht erreicht. Darüber hinaus hat der Gutachter für Lärm zu Recht dargelegt, dass eine Erhöhung um 3 dB(A) eine Verdoppelung des seinerzeit prognostizierten Verkehrsaufkommens von gut 20.000 Kfz pro Tag bedeuten würde und selbst dann keine Überschreitung der festgestellten Lärmpegelbereiche einhergehen würde.

Nach gutachterlicher Aussage sind die Emissionskontingente geeignet, sowohl die bestehenden Betriebe zu sichern, die gewerbliche Nutzung zu erweitern als auch die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung entsprechend ihres Status zu schützen. Aufgrund der räumlichen Entfernung von sensibleren Nutzungen zu dem vorliegenden Geltungsbereich in Richtung Norden dürfen bei den Emissionen Zuschläge von 4 dB erreicht werden. Dabei stimmt der gutachterlich gefundene Sektor "B" mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der Emissionskontingente überein.

Zuzüglich zu den Emissionskontingenten ist gutachterlich ermittelt worden, dass aufgrund der Verkehrsgeräusche passive Schallschutzmaßnahmen für die sensibleren Nutzungen erforderlich sind. Damit die nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem festgestellten belasteten Bereich eingehalten werden können, sind die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert worden. Die Umsetzung ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Dort ist entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von 11/1989) sicherzustellen, dass die resultierenden, bewerteten Schalldämmmaße – $R'_{w,res}$ gemäß den Lärmpegelbereichen angewendet werden.

1 Innerhalb der mit „IV“ zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 40$ dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB einzuhalten.

2 Innerhalb der mit „V“ zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 45$ dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 40$ dB einzuhalten.

3 Innerhalb der mit „VI“ zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches VI für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 50$ dB, für Fassaden von

Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 45$ dB einzuhalten.

Die für den Lärmpegelbereich III definierten Mindestanforderungen sind nicht festgesetzt worden, da sie bereits durch die gesetzlich geforderte Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht werden.

Die Einhaltung der Schalldämmmaße an den Fassaden gilt zunächst für Neubauten und für bauliche Veränderungen am Bestand und ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Nutzungsänderungsverfahrens nachzuweisen. Im Zuge der Genehmigungsverfahren wäre dann die Eignung der gewählten Gebäude- und Dachkonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Auch nachzuweisen ist, wenn baulicher Schallschutz nicht mehr erforderlich ist oder reduziert werden kann, bspw. weil ein Gebäude- oder Gebäudeteil vorgelagert entstanden ist und Schall mindernd wirkt. Diese Vorgehensweise ist städtebaurechtlich und nach der Rechtsprechung einwandfrei. Dazu heißt es rechtsgrundsätzlich:

Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikt zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht bewältigen lassen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94).

Soweit in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass zum ungestörten Wohnen auch die Möglichkeit gehört, sich im Freien - hier also in den Gärten der Häuser - aufhalten zu können, ohne übermäßigen Lärmeinwirkungen ausgesetzt zu sein, wird das von der Stadt Teltow gesehen und gewürdigt. Jedoch ist davon auszugehen, dass lediglich ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig sind, deren Bewohner aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets ohnehin höhere Lärmwerte akzeptieren müssen. Sollten zu diesen Betriebswohnungen Gärten und / oder Balkone gehören, ist im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob sie bspw. hinsichtlich ihrer Ausrichtung und der Schallsituation für den Aufenthalt geeignet sind.

Vorgärten sind i.d.R. nicht in diese Betrachtungen einzubeziehen, denn sie sind, wenn überhaupt, allenfalls sehr eingeschränkt zum „Wohnen im Freien“ geeignet. Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, gelten grundsätzlich nicht als schutzwürdige Außenwohnbereiche (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. November 1988, NVwZ 1989, S. 255).

Der Gewerbelärm wird durch die unter Kap. "Art der baulichen Nutzung" erläuterten Emissionskontingente dahingehend festgelegt, dass sowohl die vorhandene Wohnnutzung an der Oderstraße als auch die beabsichtigten sensibleren Nutzungen innerhalb des Sondergebiets Hafen keine schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hinnehmen müssen. Dass vorliegend nicht das so genannte Trennungsprinzip, auch enthalten in der Abstandsleitlinie, angewendet wird, ist unter anderen dem historisch gewachsenen Stadtraum mit Gewerbe geschuldet. Zugleich verweisen die weiteren Planungen innerhalb der Kanalaue ebenfalls auf eine städtebaurechtlich anderweitige Lösung. Denn das vorliegende Geplante erfordert die räumliche Nähe verschiedener Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen gegenüber Lärm.

Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht bereits in seinem Beschluss vom 15. Januar 1980 – 4 B 265.79 -, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 1980, S. 146, ausdrücklich hervorgehoben, dass bei der Beplanung einer schon vorhandenen Lage, in der Industrie-/Gewerbebebauung und Wohnbebauung aufeinander treffen, das Prinzip der Trennung der Bebauung im Einzelfall bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch einer Durchbrechung fähig ist (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17. Februar 1984 – 4 B 191.83 -, Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1984, S. 343). Aufgrund dessen kann der hier konkret bestehende Konflikt auch mit sonstigen Mitteln der Bauleitplanung zu einer Lösung geführt werden, wenn dadurch eine positive städtebauliche Gesamtbilanz erreichbar ist (vgl. dazu: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1, Rdnrn. 269 und 259). Vorliegend handelt es sich zwar nicht um eine klassische Gemengelage innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch lässt sich die richterliche Aussage auch für die räumliche Nähe der Wohnnutzung zum Gewerbe dahingehend auslegen, dass die Schutzwürdigkeit des Wohnens, bspw. auch für die beabsichtigte Übernachtungsmöglichkeiten innerhalb des SO Hafen mit städtebaulichen Mitteln gelöst werden kann.

Die Immissionsschutzregelungen stellen keine unbillige Härte für die Grundstückseigentümer dar. Denn das Nebeneinander verschiedener Nutzungen erfordert nach der Rechtsprechung, insbesondere in historisch gewachsenen Gemengelagen, eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. So ist in Anbetracht der an der Oderstraße vorhandenen Wohnnutzung sowie den zukünftig möglichen, bezgl. Lärm sensibleren Nutzungen für das Sondergebiet Hafen eine Kontingentierung des gewerblichen Lärms vertretbar. Denn die Emissionskontingente sind durch den Schallgutachter derart gewählt worden, dass die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und zukünftig weitere Unternehmen angesiedelt werden können.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen dienen der Gewährleistung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So ist es vertretbar, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, dass lärmbedingte Störungen für die sensiblen Nutzungen innerhalb der Gebäude ausgeschlossen werden können.

8.7 Ausgleich für den baulichen Eingriff

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Grünordnungsplanes (vgl. Daber & Kriege, Mahlow, April 2013: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" der Stadt Teltow) sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erbringen. Dabei ist das nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz geforderte Kompensationserfordernis zugrunde gelegt worden. Sämtliche Flächen des Gewerbegebiets befinden sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB, so dass hier ausschließlich der Baum- und Vegetationsverlust nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow anzusetzen ist. Die ausnahmsweise zulässige Erhöhung der GRZ aufgrund von Altlasten ist, wie zuvor ausgeführt, nicht zu kompensieren.

8.7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die durch die gewerbliche Nutzung vorhandenen Belastungen können teilweise gemindert werden. So sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bei der Herstellung des Parks die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von 1.844 m² zu entsiegeln. Die Herstellung eines bis zu 4 m breiten Geh- und Radweges ist zulässig.

Weitergehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht möglich. Zum einen handelt es sich um einen derzeit und auch künftig gewerblich zu nutzenden Bereich. Aufgrund der Betriebsabläufe und funktionalen Voraussetzungen dafür ist bspw. die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen nicht möglich. Das gilt ebenso für den zukünftigen Betrieb des Hafens einschließlich seines Umfelds. Dort sollen zukünftig Boote zu Wasser gelassen werden können.

Im Zusammenhang mit den schwierigen Baugrundverhältnissen und den daraus resultierenden erhöhten bautechnischen Anforderungen an die Standsicherheit von baulichen Anlagen ist daher auf derartige Eingriffsmindernde Festsetzungen verzichtet worden. Denn sie könnten die Umsetzung des vorliegend Geplanten wenn nicht verhindern so doch erheblich und damit unbillig erschweren. Daher soll lediglich bei den herzustellenden Stellplätzen und Stellplatzanlagen wasser- und luftdurchlässige Materialien verwendet werden.

Für die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebiets sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

Ausnahmen von dieser Regelung sind dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Einhaltung der Festsetzung zu einer unbilligen Härte führt. Die liegt auch dann vor, wenn die Umsetzung der Planung erheblich verteuert und damit nicht mehr rentabel wird.

Zur ökologischen Aufwertung war zum Entwurf des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises vereinbart, dass innerhalb des Böschungsbereiches zum Teltowkanal die standortfremden Gehölze entfernt werden. Dazu zählt insbesondere bspw. der Eschenahorn, der wahrscheinlich zu DDR-Zeiten angepflanzt wurde. Nunmehr nimmt die uNB aufgrund vermuteter Umsetzungsschwierigkeiten Abstand von dieser Maßnahme. Stattdessen wird die Maßnahme zur Herstellung der ruderalen Staudenflur umfänglicher definiert. Das hat dann den Vorteil, dass dort auch der Ausgleich für die Zauneidechse stattfindet.

Der Eingriff ist insgesamt nicht zu verhindern, da die städtebaulichen Ziele der Stadt Teltow mit der Gestaltung des Übergangs als Spannungsbogen zwischen der historisch gewachsenen gewerblichen Nutzung und der Altstadt nur an diesem Standort umgesetzt werden können. Denn mit der dort geplanten Entwicklung soll die bislang defizitäre Altstadt belebt werden können. Da es sich vorliegend um einen Eingriff in erheblich vorbelastete Flächen handelt, ist dem nach den Maßgaben des § 1 BauGB formulierten Bodenschutzgedanken dahingehend Rechnung getragen, dass Teilflächen entsiegelt werden und kein unbelasteter Freiraum an anderer Stelle für das vorliegend Geplante in Anspruch genommen wird.

8.7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Sämtliche von der Gutachterin für den Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden nach abwägender Behandlung berücksichtigt. In der Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan, der Stadt Teltow als Nutzungsberechtigte für die öffentlichen Flächen sowie den Flächen innerhalb des SO Hafen und zu berücksichtigende Fachgesetze ist die Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Teltowkanal soll einerseits eine ökologische Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet darstellen als auch der Naherholung und dem Tourismus dienen. Daher sollen dort ein Teilabschnitt des Radwanderwegs entlang des Kanals und gleichzeitig Räume für den Aufenthalt und die Kommunikation realisiert werden können. Zur ökologischen und ortsbildlichen Aufwertung sind Anpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist an der nördlichen Grenze auf einer Fläche von mindestens 1.400 m² eine freiwachsende und standortgerechte Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Auf einer Fläche von 1.600 m² ist Extensivrasen gemäß Pflanzliste 4 anzusäen.

Parallel zu dem zulässigen Geh- und Radweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind beidseitig insgesamt 38 Bäume in einem Abstand von mindestens 1 m zum Weg und 10 m untereinander gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Dabei werden die Baumpflanzungen entlang des Radwanderwegs mit dem alleeartigen Charakter deutlich zur Attraktivität – auch gegenüber dem ansonsten durch Gewerbe geprägten Raum – beitragen. Damit beabsichtigt die Stadt Teltow dem eher funktionalen Gewerbebereich eine anteilige Aufenthaltsqualität im Grünen gegenüberzustellen, die insbesondere durch den von Bäumen eingerahmten Radwanderweg geprägt sein soll.

Gleichzeitig dient die gestalterische Aufwertung der Flächen entlang der Kanalaue dem verbesserten Schutz des LSG sowie dem Arten- und Biotopschutz. Mit zusätzlicher Vegetation kann gleichzeitig die Feinstaubbelastung minimiert werden. Dazu tragen insbesondere die zu pflanzenden Bäume bei, wobei es sich nach der Berechnung der Landschaftsplanerin und der durch sie empfohlenen Abstände insgesamt um 38 Bäume handelt. Der jeweilige Standort wird dann im Zuge der Ausführungsplanung für den Radwanderweg durch die Stadt Teltow selbst festgelegt. Die verbleibende Fläche von 1.600 m² wird mit extensivem Rasen gestaltet.

Die beabsichtigte Hafenplanung soll in einem ersten erkennbaren Schritt den Übergang zu den hochwertigen Strukturen der Altstadt darstellen. Daher werden dort grünordnerische Maßnahmen vorgenommen, mit denen der Standort sowohl in den Landschafts- als auch zukünftigen Stadtraum eingebunden werden soll. Auch wenn derzeit keine konkretisierte Planung zum Hafen und seinem Umfeld vorliegt ist die Herstellung entsprechender Infrastrukturanlagen eine wesentliche Voraussetzung für die Anlage und den Betrieb des Hafens. Dazu gehören die Böschungsbereiche zum Hafenbecken, um den Blick von der Oderstraße auf die Wasserflächen des Hafens und des Teltowkanals gewährleisten zu können sowie der Erschließungsweg, um Boote über eine Slipanlage ins Wasser lassen zu können oder auch die beabsichtigte Gastronomie zu erreichen.

Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen kann das Orts- und Landschaftsbild deutlich aufgewertet werden.

Innerhalb des festgesetzten SO Hafen sind mindestens 25 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Baumpflanzungen entlang der Zuwegung sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Wegbegrenzung und 10 m untereinander auszuführen.

Die von der Landschaftsplanerin vorgeschlagenen Pflanzverhältnisse, Pflanzqualitäten und Pflegemaßnahmen zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des SO Hafen sind nicht gesondert zu sichern, da die Stadt Teltow selbst für diese Ausgleichsmaßnahmen zuständig sein wird. Sie wird neben der Anlage der Flächen auch dafür sorgen, dass durch geeignete Pflegemaßnahmen die Ausdehnung der Gehölzsukzession verhindert wird, um die für den Artenschutz erforderliche Biotopstruktur dauerhaft zu erhalten.

Für die möglichen Baum- und Vegetationsverluste im Gewerbegebiet wird der Ausgleich auf den privaten Baugrundstücken z.T. selbst erbracht.

Innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebiets ist je 1.000 m² überbauter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Dazu werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die neben dem ökologischen Ausgleich auch die Aufwertung des Areals sowie dessen verbesserte Einbindung in einen Raum zwischen Gewerbe und freier Landschaft ermöglicht. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind auch für den Grundstückseigentümer zumutbar, denn neben der gewerblichen Funktionalität verbleiben Flächen, auf denen dem verbesserten Stadtbild und der Reduzierung lufthygienischer Belastungen Rechnung getragen werden kann. Die ökologische und stadtbildliche Aufwertung ist insgesamt als städtebaulicher Beitrag geeignet, die Gewerbeflächen als Übergangszone zu den hochwertigeren Bereichen mit touristischer und Freizeitnutzung zu gestalten. Es handelt sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge von Baumfällungen nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow zu erbringen wären.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, mit Ausnahme der Maßnahmen für das SO Hafen - über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Teltow und den Grundstückseigentümern zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

8.7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Damit der vorbereitete bauliche Eingriff vollständig kompensiert werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Dazu hat die Stadt Teltow innerhalb der eigenen Gemarkungsgrenzen eine Fläche im Umfeld des Regionalbahnhofes erworben. Dort soll, auch in Kombination mit weiteren noch zu erwerbenden Flächen, ein Bereich für Natur- und Landschaftspflege sowie für die Naherholung entstehen.

In der Gemarkung Teltow, der Flur 10, Flurstück 994/5 sind auf einer Fläche von 3.300 m² Größe mehrschichtige Feldgehölze sowie auf einer Fläche von mindestens 5.800 m² ruderalen Staudenfluren (Sukzessionsfläche mit hohem Wildkräuteranteil) zu pflanzen.

Sträucher		Heister	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>		

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cantharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Als Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzung wird die Baumschulqualität leichter Strauch, 2 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm festgesetzt. Zusätzlich sind innerhalb der Pflanzschemata mindestens 5 % der Arten als Heister, Höhe 100-150 cm vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. 18916 und einer 2-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern.

Sämtliche Maßnahmen resultieren aus dem Eingriff innerhalb des Sondergebietes Hafen und sind somit durch die Stadt Teltow selbst umzusetzen.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird für die Zauneidechsen auf der Fläche in der Größenordnung von insgesamt 9.100 m² mit den anzulegenden mehrschichtigen Feldgehölzen und ruderalen Staudenfluren in Verantwortung der Stadt Teltow ein Ersatzhabitat geschaffen. Dazu ist mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) vereinbart worden (vgl. Protokoll zum Abstimmungstermin am 26.11.2012), dass der Ausnahmeantrag für die Zauneidechse vollständig im Zusammenhang mit der Herstellung des geplanten Radwanderwegs erfolgt. Eine gesonderte Ausnahme im Zulassungsverfahren für den Hafen und die Gewerbegebiete ist dann nicht mehr erforderlich. Die Begründung für die Ausnahmeregelung ist nach Aussagen des LUGV vorliegend vollständig erbracht, das überwiegend öffentliche Interesse an dem vorliegend Geplanten und dessen mögliche Alternativen ausreichend dargelegt.

Nach dem zwischen der Stadt Teltow und dem LUGV vereinbarten Zeitplan wird das Ersatzbiotop in diesem Jahr hergestellt. Unabhängig von dem Beginn der Baumaßnahme Radwanderweg wird dessen Bereich im Frühjahr 2014 durch einen Schutzzaun, der dauerhaft erhalten bleibt, begrenzt, um zunächst die Population der Zauneidechse stabil zu halten und später das Einwandern weiterer Exemplare zu verhindern. Im Zeitraum Frühjahr bis Sommer 2014 wird dann die Zauneidechse eingesammelt und in das Ersatzbiotop gebracht, so dass im Anschluss mögliche Bauarbeiten beginnen dürfen. Dabei wird die Stadt Teltow als Maß-

nahmenträger für die Ausgleichsmaßnahmen sämtliche in dem von ihr zu diesem Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan genannten Ziele und Maßnahmen umsetzen.

Im Ergebnis hält das LUGV fest, dass auf Grundlage der im Umweltbericht als Teil II der Begründung und der im Grünordnungsplan beschriebenen Vorgehensweise und Umsetzung der Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisgründe bei dem Vollzug des Bebauungsplanes vorliegen.

8.7.4 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

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

- zum Schutz von Vogelarten ist die Baufeldfreimachung mit Baumfällungen und / oder Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 1.10 – 28. 2. eines Jahres zulässig,
- Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern, soweit das nach § 54 Abs. 4 schadlos möglich ist. Bei dem vorliegenden Geltungsbereich sind die entsprechenden Nachweise bezgl. der Schadlosigkeit zu liefern, ansonsten ist die Versickerung von Niederschlagswasser nach Aussage der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark nicht zulässig.
- Schutz des Bodens sowie der Bäume und Gehölze während der Bauarbeiten nach den Maßgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP-4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".
- Im Rahmen der Baugenehmigung wird festgesetzt, dass Bodenverdichtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen sind.
- Potenzielle Bodenbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.
- Die Begrenzung von ggf. notwendigen Fällarbeiten ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.

Die darüber hinaus gehenden Regelungen, wie bspw. der Umgang mit temporären Eingriffen, sind im Umweltbericht enthalten.

8.8 Wald nach Waldgesetz

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bereits darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Flächen nach Waldgesetz befinden. Die sind zwischenzeitlich nach einer Luftbildanalyse und einer Vor-Ort-Begehung festgelegt worden. Es handelt sich dabei um die in der Planurkunde festgesetzten Teilbereiche der Flurstücke 164, 22/3 und 26 der Flur 18. Ein Eingriff in die Waldflächen findet dann statt, wenn dort der beabsichtigte Radwanderweg angelegt wird. Dazu ist mit dem Landesamt Forst vereinbart worden, dass der für den Radwanderweg erforderliche Waldausgleich auf der Ebene der Bauausführung erfolgt. Denn derzeit sind weder die Lage noch die Dimension des Radwanderwegs konkretisiert.

Die Waldfläche in den Teilabschnitten der Flurstücke 26 und 22/3 der Flur 18 ist zu einem erheblichen Anteil auf der dort vorhandenen Aufschüttung entstanden. Aus Gründen der ggf. enorm kostenintensiven Beseitigung der dort ermittelten Ablagerungen sowie der visuellen Abschirmung des Betonwerks vom Wasser aus, soll dort keine Veränderung vorgenommen werden. Da dieser Teilabschnitt nicht für öffentliche Zwecke genutzt wird, wird er als private Waldfläche festgesetzt. Sollte die Aufschüttung beseitigt werden ist für den dann betroffenen Bereich die Waldvegetation zu ersetzen. Für diesen temporären Eingriff wird darüber hinaus eine Walderhaltungsabgabe, die derzeit 15.113 € pro Hektar und Jahr beträgt, fällig. Ein Jahr wird dabei als Mindestdauer angesetzt.

Der Teilabschnitt mit den Flurstücken 164 und 165 der Flur 18 wird dagegen als öffentliche Waldfläche ausgewiesen. Dort soll dann der Radwanderweg wieder in Richtung Kanal verschwenkt werden.

8.9 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist in Verlängerung der Waldfläche nach Waldgesetz eine Schutzzone zwischen Gewerbe und Landschaftsschutzgebiet und dient zugleich als Fläche für die im Zuge des baulichen Eingriffs notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Mit den dort festgesetzten Pflanzmaßnahmen soll der Übergang zwischen dem Kanal und den Bauflächen harmonischer gestaltet werden. Darüber hinaus soll dort ein weiterer Teilabschnitt des Radwanderwegs entlang des Teltowkanals entstehen. Die Anlage des straßenunabhängigen Radwanderwegs entlang des Teltowkanals ist ein wesentliches Ziel der Stadt Teltow, das bereits in zahlreichen informellen Planungen genannt wird. Eingebunden in den noch herzustellenden Freiraum soll ein weiterer Teilabschnitt der Wegeverbindung zwischen Berlin und Potsdam entstehen können.

Der Radwanderweg wird über den auszubauenden Weg westlich des Grundstückes Möbel Boss mit Anbindung an die Teltowwerft-Brücke sowie über die östlich herzustellende Verbindung über den 2. Teil des Bebauungsplanes Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" bis zu dem bestehenden Weg erreichbar sein.

In Anbetracht der derzeit geringen ökologischen Wertigkeit und der für Freizeitwecke vorgesehenen Nutzung wird die Zweckbestimmung als Parkanlage festgesetzt. Damit besteht neben den Anpflanzungen und Pflanzehaltungen auch die Möglichkeit, die für Kommunikation und Aufenthalt üblichen Anlagen zu schaffen. Dabei wird die Grünfläche eher ein Erlebnisraum im Spannungsfeld zwischen Gewerbe und dem geplanten Hafen sein. Emissionen gehen auch von dem Teltowkanal selbst mit der Berufsschifffahrt aus. Die Stadt Teltow hat sich in Anbetracht der dennoch überwiegenden, zuvor angeführten, Vorteile für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche entschieden. Sie ist sich bewusst, dass es sich dabei um ein Angebot freizeitorientierter Nutzungen handeln wird, das nicht jenseits von gewerblichen und urbanen Strukturen stattfindet und damit für Lärm empfindliche Menschen keine Aufenthaltsqualität bieten kann. Jedoch ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungen in den Teilgewerbegebieten GE 2 und GE 3 davon auszugehen, dass die öffentliche Grünfläche zukünftig von dem Verkehrslärm der Oderstraße abgeschirmt sein wird und der gewerbliche Lärm keine schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes darstellt.

8.10 Nachrichtliche Übernahme

Teltowkanal und Landschaftsschutzgebiet Parforceheide

Der Teltowkanal und das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide (LSG) in dem Abschnitt der Uferböschung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, um den Anschluss des geplanten Hafenbeckens an den Kanal zu verdeutlichen.

Mit dem erfolgten Ausgliederungsverfahren (vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12. November 1997 (GVBl. II S. 862) zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2013 (GVBl II Nr. 27). sind die Flurstücke 207/1, 207/2, 318 (tlw.) und 321 (tlw.) der Flur 1 nicht mehr Bestandteil des LSG Parforceheide.

Für die Flächen der Flurstücke 207/1, 207/2, 318 (tlw., ehemals Flurstück 208/2) und 321 (tlw., ehem. Flurstück 208/1), Flur 1 des LSG ist das Ausgliederungsverfahren aus dem LSG erfolgt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg vom 28. März 2013 ist der neu gefasste Verlauf des LSG in Kraft getreten. Es kann somit gesichert davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan mit der nachrichtlichen Übernahme des LSG in Kraft treten kann.

Für das Teilstück der Hafenzufahrt des Flurstücks 27 (tlw.) der Flur 18 liegt die Genehmigung der uNB vor (vgl. Schreiben vom 14. November 2012).

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bodendenkmale, die mit den Nrn. 30522 und 31226 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt werden, vorhanden. Es handelt sich dabei um Funde einer Siedlung oder Siedlungsteile aus der Bronzezeit / Kaiserzeit, die erst

jüngst beim Neubau der "Nordspange" nachgewiesen werden konnten sowie um den historischen Stadtkern von Teltow.

Bei Bauarbeiten sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die vorliegend geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung. 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).
3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§27 BbgDSchG).

8.11 Hinweise und Kennzeichnungen

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Altlasten und Altlastenverdacht

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zur Abfall- und Altlastensituation sind für die Flächen, mit Ausnahme der Grundstücke des Heizhauses I und dem so genannten BCB-Gebäude (Flurstücke 15/2, 15/5, 22/1 und 22/2 der Flur 18), derzeit aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weitergehenden Maßnahmen im Sinn von fortführenden Untersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu veranlassen. Denn eine unmittelbare Gefahr Boden – Mensch sowie Boden – Grundwasser geht von den dort gelagerten und geprüften Stoffen nicht aus. Nach den Ergebnissen des Gutachters für das Thema Altlasten ist die aus der festgesetzten gewerblichen Nutzung resultierende Versiegelung als Sicherungsmaßnahme ausreichend und bezüglich des Aushubs des Bodenmaterials der anstehenden Materialien sind die geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde sind die festgesetzten Nutzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches dann ausreichend, wenn kein Eingriff in das Grundwasser vorgenommen wird. In diesem Fall werden keine weiteren Untersuchungs- und / oder Beräumungsmaßnahmen erforderlich werden.

Jedoch behält sich die untere Bodenschutzbehörde als Fachbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark weitere Untersuchungsschritte vor, sobald die Ablagerungen abgetragen werden und für die Herstellung baulicher Anlagen das Grundwasser erreicht wird. Das gilt auch für den Fall, dass bspw. Betriebswohnungen hergestellt werden, zu denen ein Garten gehören soll bzw. bei der Herstellung des Hafens.

Aufgrund der bekannten Altlast sind die Flurstücke 15/2, 15/5, 22/1 und 22/2 der Flur 18 im Bebauungsplan zeichnerisch mit A 1 gekennzeichnet worden. Mit der Kennzeichnung A 2 wird auf den evtl. weitergehenden Untersuchungsumfang aufgrund des Altlastenverdachts bezgl. eines Eingriffs in das Grundwasser für sämtliche restlichen Flächen hingewiesen.

a) Auf den Flurstücken wurden Bauschuttreste festgestellt. Vor der Bebauung sind gezielte Baugrunduntersuchungen zum Nachweis der Standsicherheit erforderlich.

b) Bei der mit A1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam Mittelmark mit der Nr. 033869 2597 gekennzeichnete Altlast. Es handelt sich dabei um den Standort der ehemaligen Elektronik-eb GmbH mit den altlastenrelevanten Nutzungen: Lackiererei, Glühhaus, Galvanik, Stanzerei / Dreherei und Öllager.

c) Bei den mit A2 gekennzeichneten Flächen, registriert im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 033869 2590, sind anthropogene Vorbelastungen durch Aufschüttungen vorhanden. In Verbindung mit Bautätigkeiten und Baugenehmigungsverfahren können weitere Kontrollen des Grundwassers durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark gefordert werden.

Soweit bei Baumaßnahmen Abfälle oder organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen oder Gerüche) im Boden festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark umgehend zu informieren.

Die planerische Bewältigung der Altlastenfläche ist durch die entsprechende Kennzeichnung A1 in der Planurkunde und den Hinweisen dazu vorgenommen worden. Weitere Schritte sind bauplanungsrechtlich nicht zu veranlassen, da die Untersuchung und die daraus ggf. resultierenden Folgen bereits Regelungsgegenstand zwischen der unteren Bodenschutzbehörde und der Grundstückseigentümerin sind bzw. werden.

Mit der Kennzeichnung A2 der anthropogen vorbelasteten Flächen durch Aufschüttungen wird Handlungsbedarf für den Fall erforderlich, dass Materialien abgetragen werden und mit den baulichen Maßnahmen das Grundwasser berührt wird. Dann werden von der unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen bezgl. des Schadstoffeintrags in das Grundwasser gefordert. Die Aushubmaßnahmen sowie die Beseitigung der anthropogenen Auffüllungsmaterialien sind ingenieur- und fachtechnisch zu begleiten.

Wenn Abfälle nicht vermieden werden können, sind diese gemäß §§ 7 ff des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) getrennt zu halten und zu entsorgen.

Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von Abfällen vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabensträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind.

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind Voraussetzungen gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 bezüglich des Einbauortes und der erforderlichen Überbauung einzuhalten. Soweit diese Stoffe eingebaut werden sollen, sind durch den Vorhabensträger die Voraussetzungen vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen und das Ergebnis zu dokumentieren, u. a. durch

- Nachweis der standortbezogenen geologisch/ hydrogeologischen Verhältnisse entsprechend den Vorgaben der LAGA M 20
- Beschreibung der vorgesehenen Einbaumaterialien (mit Bezeichnung der Abfallschlüsselnummer gemäß Abfallverzeichnisverordnung/ AVV) und Angaben zum Herkunftsort
- Angabe zu den geplanten Einbaumengen
- Bautechnische Anforderung, die sich aus den jeweiligen Baumaßnahmen ergeben
- Nachweise der bautechnischen (projektbezogenen) und chemischen Eignung des einzubauenden Materials unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten)

Die bestehende Registerpflicht für Abfallentsorger gemäß § 24 Abs. 4 der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) ist zu beachten.

Aufgrund der z.T. mächtigen Aufschüttungen ist es ratsam, durch gezielte Baugrunduntersuchungen die erforderliche Statik für bauliche Anlagen und deren Standsicherheit zu prüfen. Nach Auswertung der vorliegenden Bodengutachten sind für die derzeit unbebauten Flächen des Geltungsbereichs Bodenverhältnisse ermittelt worden, die besondere bautechnische Vorkehrungen erfordern.

Untergrundspeicher

Der Geltungsbereich befindet sich lt. Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 27.07.2012 im äußeren Einflussbereich des Untergrundspeichers Berlin. Betreiber dieses Untergrundspeichers ist die GASAG, die mit Schreiben vom 09.07.2012 allerdings nicht auf diesen Tatbestand hinweist. Nach den Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sind von dem Beeinflussungsbereich des Untergrundspeichers unterirdische Nutzungen, wie bspw. Erdwärme- oder Grundwassernutzungen, betroffen. Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht danach Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl III 750 – 1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992).

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland gesamt	57.513	74,95
Nettobauland Gewerbegebiet	47.192	61,50
Nettobauland Sondergebiet Hafen	10.321	6,55
davon Hafenbecken Sportboothafen	4.619	6,89
Überbaubare Fläche Gewerbegebiet	41.235	53,73
Öffentliche Waldfläche	2.186	2,84
Private Waldfläche	2.616	3,40
Öffentliche Grünfläche	3.674	4,78
Flächen Teltowkanal und LSG als nachrichtliche Übernahmen	10.742	13,99
Teltowkanal	5.481	7,14
Landschaftsschutzgebiet	5.261	6,85
Geltungsbereich gesamt	76.731	100,00

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die gewerblichen Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz privater Dritter befinden.

Die für das Sondergebiet Hafen erforderlichen Flächen, der Bereich der öffentlichen Grünfläche und die Flächen für das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (GFL 2) sind von der Grundstückseigentümerin an die Stadt Teltow übertragen worden.

Die externe Erschließung ist mit der vorhandenen Oderstraße gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow Kosten für die Planung, den Erwerb von Grundstücksanteilen sowie für die Realisierung der Hafenplanung.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

An der Entwicklung der Kanalaue in dem vorliegenden Abschnitt und darüber hinaus bis zur Höhe der Badstraße besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse:

Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in prägnanter Lage im Stadtraum und der Aufwertung der Kanalaue sollen Synergieeffekte für die Altstadt erreicht werden. Zumutbare Alternativen dazu sind nicht erkennbar, denn die Altstadt kann aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre nicht aus sich selbst belebt werden. Eine Belebung kann jedoch durch die Ausweitung des Tourismus erfolgen. Weil der Wasserwandertourismus einen hohen und wachsenden Stellenwert im Land Brandenburg hat und mit dem Wassersportentwicklungsplan festgestellt worden ist, dass in der Stadt Teltow bislang ein Wasserwanderliegeplatz fehlt, soll die Belebung der Altstadt von dem Wassertourismusangebot in der Kanalaue ausgehen.

Die Errichtung eines Wasserwanderliegeplatzes erfordert den Bau von Anlegestellen, die den Betrieb der Berufsschifffahrt auf dem Teltowkanal nicht beeinträchtigen dürfen. Damit der Bau und Betrieb eines Hafens rentabel wird, ist ein Hafenkonzept entsprechend der für die Wirtschaftlichkeit erforderlichen Mindestanzahl an Bootsliegeplätzen sowie flankierenden Hafennutzungen entwickelt worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Siedlungsbereich sowie mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Zielfrage festgestellt worden.

Denn die Stadt Teltow hat mit ihrer mittelzentralen Funktion die für den jeweiligen Mittelbereich gehobenen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung vorzuhalten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann dabei sowohl ein Teil des Arbeitsstandortes Teltow gesichert und ausgebaut sowie zusätzliche Infrastruktur für den Wassersport, den Wassertourismus sowie der allgemeinen Erholung geschaffen werden. Die geplante Entwick-

lung wird auf Flächen vorgenommen, die durch jahrelange gewerbliche Nutzung geprägt und deutlich vorbelastet sind. Gleichzeitig wird kein unbelasteter Freiraum an anderer Stelle in Anspruch genommen, so dass dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen wird.

Neben dem funktionalen Erhalt des mit dem Landschaftsschutzgebiet Parforceheide, dem festgestellten Wald sowie dem Teltowkanal bestehenden Freiraums werden darüber hinaus weitere Grün- und Freiflächen festgesetzt.

Die Grundsätze zu der Entwicklung der Binnenwasserstraßen sind für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung.

Mit Schreiben vom 26.7.2012 bestätigt die Gemeinsame Planungsabteilung die Übereinstimmung des vorliegend Geplanten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der öffentliche Belang der regionalen Planungsgemeinschaft bezgl. des Vorranggebiets Freiraum ist hinsichtlich der Dimension des Freiraums entlang des Teltowkanals sowie der bestehenden Nutzungsstrukturen ausreichend gewürdigt worden. Denn nach den Zielen der Stadt Teltow sollte ein etwa 18 m tiefer Grünstreifen parallel zum Teltowkanal dort entstehen, wo keine Wasserfläche, wie im festgesetzten Sondergebiet Hafen, vorgesehen ist.

12.2 Rechtsverordnungen und Satzungen

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird in wesentlichen Abschnitten erhalten und in Teilbereichen durch vorgelagerte Freiflächen besser geschützt. Trotz der Inanspruchnahme einiger Teilflächen für den Ausbau des Hafens kann das LSG mit der vorliegenden Planung hinsichtlich seines Naturhaushaltes und seiner Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden. Denn zu der baulichen Nutzung durch das Gewerbegebiet werden großzügige Freiflächen festgesetzt und der durch das Sondergebiet (SO) Hafen in Anspruch genommene Teilbereich des LSG, für den das Ausgliederungsverfahren abgeschlossen ist, ist durch die bislang erfolgte gewerbliche Nutzung erheblich vorbelastet. Dabei handelt es sich um Flächen, die durch mindestens 5 m mächtige Ablagerungen beeinträchtigt sind und für Lagerzwecke genutzt werden. Mit der Umsetzung der Planung können nicht nur die Ablagerungen beseitigt, sondern auch die Erholungsfunktion verbessert sowie die öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet werden.

Das ist durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gewürdigt und in der seit dem 29. März 2013 geltenden Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ mit der Ausgliederung der Flächen für das festgesetzte SO Hafen berücksichtigt worden.

Sämtliche Genehmigungen zu der zuvor beschriebenen Nutzung der Teilflächen des LSG liegen vor. bzw. sind verbindlich in Aussicht gestellt worden.

Den Zielen der Sanierungssatzung in dem betroffenen Teilabschnitt der Hafenplanung wird entsprochen.

12.3 Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und entspricht damit den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Auswirkungen auf angrenzende Bebauungsplangebiete sind nicht zu erwarten. Insbesondere den Schutzansprüchen der räumlich nahe gelegenen Wohnnutzungen wird durch Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbe Rechnung getragen.

12.4 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt von der Oderstraße, die als Hauptverkehrsstraße das aus dem vorliegend Geplante zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist dazu ausreichend dimensioniert; evtl. mögliche Verbesserungen der Verkehrsqualität sind durch ordnungsrechtliche Maßnahmen vorzunehmen.

Mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann ein derzeit gefangenes Grundstück erschlossen werden. Damit sind sämtliche Teilbereiche unabhängig von den Eigentumsstrukturen nutzbar.

Der beabsichtigte Radwanderweg entlang des Teltowkanals kann innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ausgebaut werden. Dazu sind die erforderlichen Flächen gesichert worden.

12.5 Umweltauswirkungen

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung des Vorhabens, die sich auf die vorhandenen und aktualisierten Fachgutachten der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht durchzuführen.

Zur Integration der beabsichtigten Nutzungen mit Gewerbe und dem Hafen einschließlich seines Betriebs sind die erkannten Handlungsbedarfe frühzeitig in die Wege geleitet worden. So sind die erforderlichen Festsetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan verankert worden. Der Handlungsbedarf zu den Ablagerungen wird unmittelbar zwischen der zuständigen Fachbehörde und den jeweiligen Grundstückseigentümern geregelt.

12.5.1 Altlasten

Nach Auswertung vorhandener Gutachten zum Thema Altablagerungen und Aufschüttungen hat sich die Stadt Teltow durch weitere Bodenanalysen Gewissheit über die Nutzung des Bodens und insbesondere über die rechtlich unbedenklichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Hafens verschafft. Nach den gutachterlichen Aussagen ist die festgesetzte gewerbliche Nutzung ohne Einschränkungen möglich. Auch der Hafenausbau wird nicht zu einer Verschlechterung der Umweltbedingungen führen. Denn der bislang nachgewiesene Schadstoffeintrag durch Salze, Sulfate und Chloride aus dem Anstrom zu dem Geltungsbereich bleibt weiterhin erhalten, ohne dass durch das vorliegend Geplante neue Schadstoffquellen erschlossen werden.

Die Stadt Teltow hat ihrer Vorsorgepflicht auch dadurch Rechnung getragen, dass der durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ggf. geforderte Untersuchungsumfang im Zusammenhang mit Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet ist.

12.5.2 Immissionsschutz

Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass sich an den zu betrachtenden Immissionsorten dann keine schädlichen Beeinträchtigungen ergeben, wenn die festgesetzten Emissionskontingente und passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Fassadengestaltung umgesetzt sind. Damit ist eine ausreichende Wohn- und Arbeitsqualität bezgl. des Schalls gewährleistet. Eine darüber hinaus gehende Betrachtung auch der Lärmsituation des Außenbereichs der Gebäude ist nicht erforderlich, weil es sich primär um einen Arbeitsstandort handelt. Die evtl. Bewohner der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen haben aufgrund des Standortes höhere Lärmwerte hinzunehmen.

Lärmbedingte Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan selbst sind nicht zu erwarten. Denn das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Oderstraße wird sich mit den erweiterten gewerblichen Nutzungen gegenüber dem heutigen Stand nicht wesentlich verändern. Der zu erwartende Verkehr wird nicht zu einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens an der Oderstraße beitragen und somit keine Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursachen.

Für die verträgliche Einbindung des Gewerbegebiets und des Sondergebietes Hafen in den Stadtraum sind Emissionskontingente zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden.

12.5.3 Natur und Landschaft

Im Ergebnis stellt sich der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich der verbindlich umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen, als nicht erheblich dar. Denn es handelt sich um eine durch Industrie und Gewerbe deutlich vorbelastete Fläche, die zukünftig weiter genutzt werden soll und gleichzeitig wird den umweltrelevanten Belangen durch entspre-

chende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Mit der Einbindung des vorliegend Geplanten und dessen positivem Beitrag zum Landschaftsbild kann das Areal verbessert in den Stadtraum integriert werden. Es wird eine städtebauliche Brache in markanter Ortslage beseitigt und die Anbindung zwischen den Ortslagen der gewerblich geprägten Oderstraße und der kleinteilig strukturierten Altstadt hergestellt. In Anbetracht des derzeitigen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Freiflächenstruktur mit einer öffentlichen Parkanlage wird zukünftig das Verhältnis Bauflächen – Freiraum nahezu konstant bleiben. Jedoch wird der Freiraum verbessert für die Allgemeinheit nutzbar sein. Auch der Artenschutz wird vollumfänglich berücksichtigt.

12.5.4 Artenschutz

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse werden vor Beginn der Baumaßnahme Hafen vollständig durch die Stadt Teltow umgesetzt sein. Den Bedingungen der Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Fachbehörde ist demnach vollumfänglich Rechnung getragen.

12.5.5 Informelle Planungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitere Sicherung eines grünen Uferstreifens entlang des Teltowkanals ermöglicht. Gleichzeitig werden die identitätsstiftenden gewerblichen Nutzungen des Arbeitsstandortes Teltow in einen Spannungsbogen mit der Altstadt gesetzt. Insgesamt kann die Qualifizierung der Kanalaue durch einen weiteren Schritt vervollständigt werden.

12.6 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes und des Sondergebietes mit den altlastenrelevanten, immissionsschutzrechtlichen sowie den natur- und landschaftsbezogenen Auswirkungen ist durch die vorliegenden Gutachten festgestellt worden.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.