

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 57c "Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow" der Stadt Teltow

- Satzung -

## Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop

Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Potsdamer Straße 12b

14 513 Teltow

fon 03328 472298

fax 03328 472059

mail [wieferig.suntrop@t-online.de](mailto:wieferig.suntrop@t-online.de)

Inhalt	Seite
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>5</b>
<b>4 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planungen	9
<b>5 Planungsgrundlagen</b>	<b>11</b>
5.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	11
5.2 Siedlungsraum und bauliche Strukturen	12
5.3 Grün- und Freiraum	12
5.4 Verkehr und Erschließung	12
5.5 Baugrund und Altlasten	13
5.6 Immissionen	13
<b>6 Bebauungsplanverfahren</b>	<b>17</b>
6.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	17
6.2 Verfahrensstand	19
<b>7 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57c "Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow"</b>	<b>20</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	22
7.3 Erschließung	22
7.4 Ausgleich für den baulichen Eingriff	22
7.5 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	25
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>9 Bodenordnung</b>	<b>26</b>

<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>26</b>
11.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	27
11.2	Rechtsverordnungen und Satzungen	28
11.3	Bauleitplanung	28
11.4	Erschließung	28
11.5	Umweltauswirkungen	28
11.6	Fazit	29

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" am 16. September 2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die Gesamtentwicklung an der Kanalaue zwischen den Gewerbenutzungen und der Badstraße in den Grundzügen beschlossen. Nach den bis zum Februar 2010 erfolgten frühzeitigen Beteiligungen und damit gewonnenen Erkenntnissen durch die Fachbehörden und Bürger wurde am 21. September 2011 mit der Billigung der Abwägung auch die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" beschlossen. Aus dem Bebauungsplan Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" wurden die Bebauungspläne Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ und Nr. 57b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“.

Im Zusammenhang mit der Teilung wurde auch die zeitlich vorgezogene Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" beschlossen, der am 9. Dezember 2013 in Kraft getreten ist.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" sind sämtliche Genehmigungen und Umsetzungsverfahren, die für die Marina Teltow als öffentlichen Hafen erforderlich sind, erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde im Zuge der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanungen deutlich, dass zusätzliche Flächen für die Infrastruktur erforderlich sind, die bislang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“ waren. Nach den Planungen zu der Marina Teltow sollen die in der Anlage dargestellten Flächen Bestandteil der räumlich zur Gastronomie gehörenden Grün- und Freifläche mit Spielplatz sein, als auch für einen Teil der Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dazu sind per Kaufvertrag vom 23.06.2014 die erforderlichen Flächen – Flurstücke 572, 574 und 576 der Flur 1 – in das Eigentum der Stadt Teltow übergegangen.

Eine Fortführung des mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 57b "Kanalaue an der Altstadt, Ost" bezeichneten Teilbereiches scheint zeitnah nicht möglich zu sein.

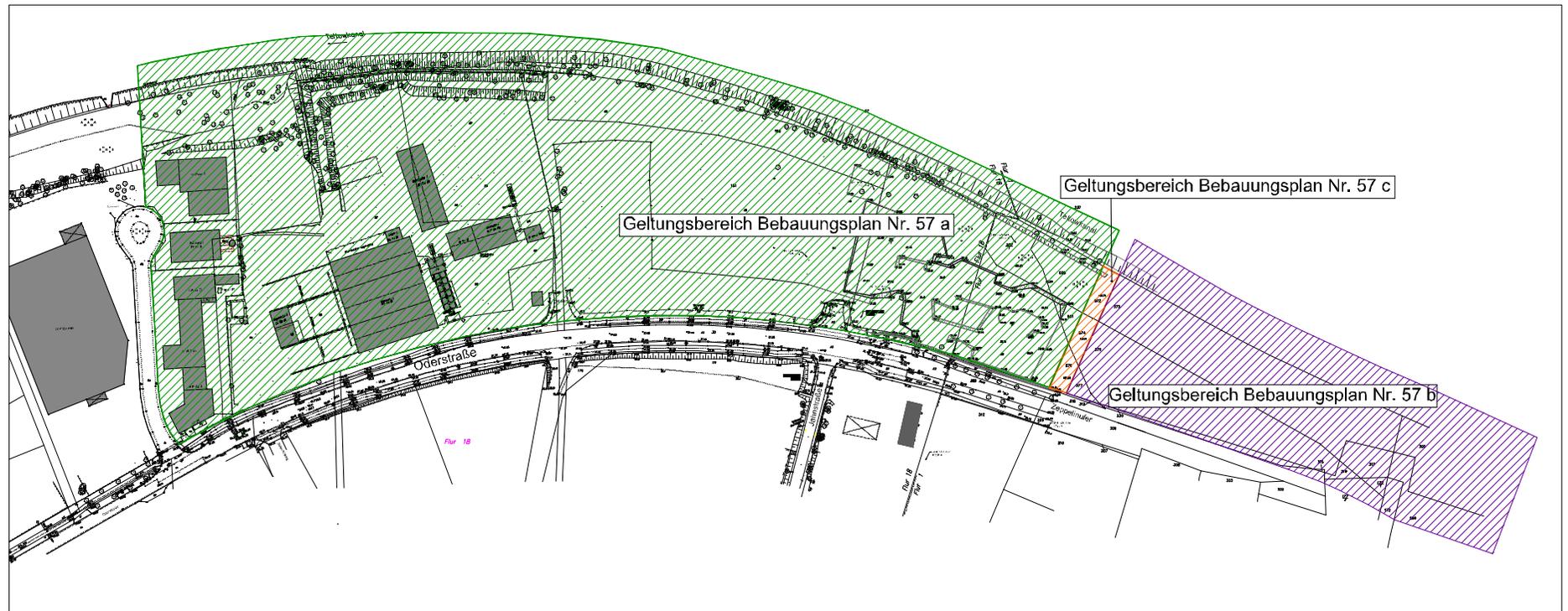
Daher soll mit dem Bebauungsplan Nr. 57c „Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow“ – bestehend aus den Flurstücken 572, 574 und 576 - die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der Stellplätze sowie zur erweiterten Herstellung der Grün- und Freiflächen geschaffen werden. So können die bekannten Belange, wie Artenschutz, Lage im Außenbereich und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“, ermittelt und geprüft werden.

Übersicht der Geltungsbereiche:

Bebauungsplan Nr. 57 a „Kanalaue an der Altstadt“

Bebauungsplan Nr. 57 c „Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow“

Bebauungsplan Nr. 57 b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“



## **2 Ziel der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Sicherung der erweiterten Flächen für die Marina Teltow geschaffen werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet Hafen,
- grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

## **3 Lage im Raum**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Marina Teltow zwischen der Straße „Zeppelinufer“ im Süden und dem Teltowkanal im Norden. Der Geltungsbereich besteht in der Gemarkung Teltow, Flur 1 aus den Flurstücken 572, 574 und 576 und umfasst eine Größe von 712 m<sup>2</sup>.

Es wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Zeppelinufer,
- im Westen von der Marina Teltow mit den Flurstücken 207/2, 559 und 561 der Flur 1, Gemarkung Teltow,
- im Norden von dem Teltowkanal mit Böschungstreifen, Flurstück 220 der Flur 1, Gemarkung Teltow,
- im Osten von den Flurstücken 573, 575 und 577 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. Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten und hergestellt sowie siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

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 mit Bekanntmachung am 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft getreten

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B.

Die im Entwurf des Regionalplans benannte Freiraumentwicklung im Norden der Stadt Teltow ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt worden.

Der kommunalen Planung Teltows hat die Regionale Planungsgemeinschaft dahingehend Rechnung getragen, dass sie mit Schreiben vom 20.08.2013 im Zusammenhang mit dem Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ mitteilt, die Ausweisung eines Vorranggebiets Freiraum in diesem Bereich des Teltowkanals zurückzunehmen.

#### **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 dem 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 Naturlandschaft angepassten Erschließung zum Zweck der landschaftsgebundenen Erholung,
- auf die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.

Es bestand in dem für die vorliegende Planung relevanten Ausschnitt, aus den ursprünglichen Flurstücken 314 (tlw.) 318 (tlw.), 321 (tlw.) und 220 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Teltow und umfasst den Teltowkanal, dessen Uferböschung sowie die Flächen für das geplante Sondergebiet Hafen. Sowohl der Teltowkanal als auch die Uferböschung befinden sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

In der Zwischenzeit sind durch geänderte Grundstückszuschnitte folgende Flurstücksbezeichnungen der Flur 1, Gemarkung Teltow, geändert worden:

Flurstück bisher	Flurstück aktuell
314	576, 577
321	561, 574, 575
318	559, 572, 573

Mit dem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ erfolgten Ausgliederungsverfahren sind nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12. November 1997 (GVBl. II Nr. 34, S. 862), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2013 (GVBl II Nr. 27) die Flurstücke 561 und 559 der Flur 1 nicht mehr Bestandteil des LSG Parforceheide.

Eine wesentliche Begründung für die vorgenommene Ausgliederung der Teilbereiche des ursprünglichen Landschaftsschutzgebietes lag in der erheblichen Vorbelastung der Flächen durch Versiegelung und insbesondere Altlasten. Diese erhebliche Vorbelastung ist ebenso bei den innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches betroffenen Flurstücken 576, 574 und 572 der Flur 1, Gemarkung Teltow, festgestellt worden.

Im weiteren Verfahren zu den Genehmigungs- und Ausführungsplanungen der Marina Teltow ist daher durch die von der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) des Landkreises Potsdam Mittelmark erteilte Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 8. Dezember 2015 die Beseitigung der Altlasten auf der Grundlage des Sanierungsplanes bestätigt worden. Dabei wird die durch die Verbindlichkeitserklärung zulässig gewordene Altlastenbeseitigung seitens der Fachbehörde als unaufschiebbare Maßnahme gemäß § 5 Nr. 11 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gewertet, auch um eine mögliche Mobilisierung von Schadstoffen im angrenzenden Grundwasserkörper zu vermeiden.

Daher hat das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft auch Zustimmung für die Festsetzung als Sondergebiet „Hafen“ gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ für die Flurstücke 572, 574 und 576 innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches in Aussicht gestellt.

## **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgelegten Wasserschutzgebietes Teltow 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 Uferstreifens (hier: Flurstück 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. Dabei umfasst das Flurstück 220 der Flur 1 auch den Uferstreifen.

## **4.2 Örtliche Planungen**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Da der Flächennutzungsplan aufgrund seines Maßstabes keine parzellenscharfe Planung ermöglicht, ist der vorliegende Geltungsbereich mit seinen 712 m<sup>2</sup> nicht darstellbar. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Größe des vorliegenden Bebauungsplanes sowie seiner

Planungsziele davon auszugehen, dass der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ordnen.

#### **4.2.2 Bebauungsplan**

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich der wirksame Bebauungsplan Nr. 57 a „Kanalaue an der Altstadt“, mit dem die Marina Teltow als Sondergebiet Hafen und Gewerbegebiete, z.T. für ausschließlich maritime Zwecke, gesichert worden sind.

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 der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2011 wurde der Gesamtplan in den zuvor beschriebenen Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ und den Bebauungsplan Nr. 57b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“ geteilt. Zu dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“ sind verschiedene Alternativen für eine bauliche Nutzung mit dem Schwerpunkt für Wohnzwecke entwickelt, jedoch bislang nicht weiter verfolgt worden.

#### **4.2.3 Klarstellungssatzung**

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan außerhalb 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 / Zeppelinufer 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 Kanalauenentwicklung 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14),

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I, Nr. 32).

## **5.2 Siedlungsraum und bauliche Strukturen**

Das Plangebiet ist historisch durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt. Bei der sich heute darstellenden "Freifläche" sind die Relikte der ehemaligen Gewerbenutzung, wie Betonfundamente und Ablagerungen, noch erhalten.

Mit der Herstellung der Marina Teltow ergibt sich nun die Chance, den Bereich an der Kanalaue entsprechend der Nähe zur Altstadt sowie den noch nicht ausreichend entwickelten Qualitäten des Teltowkanals einschließlich des umgebenden Freiraumes zu entwickeln.

## **5.3 Grün- und Freiraum**

Der ökologisch hochwertige und teilweise auch geschützte Teilabschnitt des Grünraumes konzentriert sich derzeit ausschließlich auf die Uferlinie in einem Abstand von i.d.R. etwa 8 m zur Wasserkante. 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 südlich an den Grünraum angrenzend hergestellt werden. Damit kann ein weiterer Teilabschnitt der für die Freizeit und den Tourismus attraktiven Wegeverbindung geschaffen werden.

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

Der Teltowkanal selbst sowie der angrenzende Uferstreifen – Flurstück 220 der Flur 1 - sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

## **5.4 Verkehr und Erschließung**

Die externe Erschließung des Plangebietes wird von der Straße Zeppelinufer über die geplante Zufahrt zu der Marina Teltow organisiert. Die vorliegend geplanten Stellplätze werden ein Bestandteil dieser internen Verkehrsanlage sein. Die Anbindung des Hafensareals an die Straße „Zeppelinufer“ ist Bestandteil der Ausführungsplanungen zu dem Projekt Marina Teltow. Auf dieser Ebene werden in der Baurägerschaft der Stadt Teltow sämtliche erforderlichen Regelungen der Verkehrsbeziehungen geprüft und bei Bedarf umgesetzt.

## 5.5 Baugrund und Altlasten

Im Zusammenhang mit den Genehmigungs- und Ausführungsplanungen zu der Marina Teltow sind zahlreiche Untersuchungen zu den Themen Baugrund und Altlasten erfolgt, deren Ergebnis im Sanierungsplan (vgl. Spiekermann GmbH, Berlin: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG - Altlastensanierung im Zuge des Bauvorhabens „Marina Teltow“, 06.11.2015) zusammengefasst ist. Der Sanierungsplan ist aufgrund der Sanierungsanordnung vom 21. Juli 2015 durch den Landkreis Potsdam Mittelmark zu erarbeiten gewesen. Mit dem Bescheid zur Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 8. Dezember 2015 ist dieser Sanierungsplan von der unteren Boden-schutzbehörde (uBB) des Landkreises Potsdam Mittelmark zur Umsetzung genehmigt worden. Dabei hat die Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG konzentrierende Wirkung, d.h. sie umfasst sämtliche erforderliche Genehmigungen.

Seitdem werden die Arbeiten zur Entsorgung der Altlasten durchgeführt. Das ist zulässig, weil die mit der Verbindlichkeitserklärung zu erfolgende Altlastenbeseitigung seitens der Fachbehörde als unaufschiebbare Maßnahme gemäß § 5 Nr. 11 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gewertet wird, auch um eine mögliche Mobilisierung von Schadstoffen im angrenzenden Grundwasserkörper zu vermeiden (vgl. Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 3. Februar 2016).

Dabei werden den besonderen Baugrundverhältnissen durch den Einsatz entsprechender bautechnischer Verfahren, begleitet durch hydrogeologische Prüfungen, Rechnung getragen. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird der Baugrund derart hergerichtet sein, dass die Altlasten vollständig beseitigt sind und die Verkehrsanlagen errichtet werden können.

## 5.6 Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan konnte zu den Fachthemen Verkehrslärm und Feinstaub auf vorliegende Gutachten zu Verfahren im unmittelbaren Wirkungsbereich zurückgegriffen werden. Die bereits vorliegenden Gutachten mit ihren jeweils bewert- und belastbaren Fakten sind vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage ausreichend.

Für den Ausbau der Oderstraße / des Zeppelinufers 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

demnach vollständig Bestandteil der Untersuchungen, so dass sich Rückschlüsse auf die für das Plangebiet relevante Verkehrsbelastung ableiten lassen.

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.

Entsprechend dem festgestellten Verkehrsaufkommen ist auch die lufthygienische Betrachtung für das Planfeststellungsverfahren der erfolgt.

### **5.6.1 Verkehrslärm**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ ist zur Ermittlung des Verkehrslärms das Gutachten zum Planfeststellungsverfahren der Nordspange (jetzt: Oderstraße / Zeppelinufer) ausgewertet und durch eigene Prüfungen ergänzt worden (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Lärmkontingentierung und Verkehrslärmberechnung für das Bebauungsplangebiet Nr. 57a Kanalaue an der Altstadt, 07.05.2012). 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 / des Zeppelinufers 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 / dem Zeppelinufer 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.

Die von dem Gutachter für Lärm empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da mit ihm keine Anlagen für den dauerhaften Aufenthalt zulässig werden. Denn

innerhalb des hier in Rede stehenden Sondergebietes Hafens sollen lediglich Stellplätze und Stellplatzanlagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen hergestellt werden.

### 5.6.2 Gewerbelärm

Bei der Ermittlung der gewerblichen Immissionen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ ist der Lärmgutachter (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Lärmkontingentierung und Verkehrslärberechnung für das Bebauungsplangebiet Nr. 57a Kanalaue an der Altstadt, 07.05.2012) 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.

Die nach Berechnungsergebnissen empfohlenen Lärmkontingente für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind sodann nach Abwägung sämtlicher Belange festgesetzt worden und sind mit dem In-Kraft-treten des Bebauungsplanes Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ zur Umsetzung verbindlich geworden.

Ausgehend von den bestehenden und den zukünftig zulässigen Betrieben, dem Schall durch die Oderstraße / das Zeppelinufer aufgrund der Straßenoberfläche, dem Verkehrsaufkommen etc. sowie der hinzunehmenden Geräusch-Vorbelastung an den Immissionsorten sind die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente für das Sondergebiet Hafen empfohlen und festgesetzt worden:

Teilfläche	Tag $L_{EK}$ , dB(A)	Nacht $L_{EK}$ , dB(A)
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 / des Zeppelinufers verläuft, um 4 dB(A) erhöht werden.

Auf der Ebene der Entwurfsplanung zu der Marina Teltow ist auch die Lärmprüfung konkretisiert worden. Danach werden mit den geplanten baulichen Anlagen innerhalb des SO Hafen 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).

Dabei ist der Lärmgutachter von einem worst-case-Szenario ausgegangen, das die folgende Geräuschsituation abbildet:

- Gastronomie einschließlich Biergarten und Grillplatz,
- die Hafenmeisterei mit Servicebereich auch für Reparaturarbeiten im Freien,
- 100 Pkw-Stellplätze gegenüber den etwa 40 Stellplätzen gemäß der Entwurfsplanung, da die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden sollte, dass Teile der Verkehrsflächen zumindest zeitweise auch für das Abstellen von Kfz genutzt werden können,
- der Zufahrtsbereich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit Stellplätzen.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass mit sämtlichen geplanten Anlagen die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden (vgl. dazu auch das mail-Schreiben vom 17. April 2013).

### 5.6.3 Feinstaub

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur so genannten Nordspange – heute die Oderstraße / das Zeppelinufer - (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 Verkehr als maßgebliche Quelle für lufthygienische Veränderungen und Belastungen bislang nicht überschritten wurden.

Die meteorologische Situation im Bereich der Oderstraße / des Zeppelinufers 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 / das Zeppelinufer 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 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.

## **6 Bebauungsplanverfahren**

### **6.1 Erfordernis der Planung und Alternativen**

Mit dem bestehenden Gewerbe und den zwischenzeitlich aufgelassenen Flächen war in dem Bereich der Kanalaue zur Altstadt ein sehr heterogener Zustand entstanden. Das hatte 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.

Mit dem wirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ hat die Stadt Teltow die konkrete Planung für die Marina Teltow eingeleitet. Erste Arbeiten zur Herstellung des Baugrundes und der damit verbundenen Beseitigung von Altlasten und Ablagerungen, der begleitenden Untersuchungen zu Bodendenkmalen und Munitionsfunden sind bereits vorgenommen worden.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu dem Baugrund, den hydrogeologischen Voraussetzungen sowie den Altlasten /Ablagerungen sind gegenüber der ursprünglichen Entwurfsplanung des Hafens auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ zahlreiche Anpassungen vorzunehmen gewesen. Anpassungen, die dazu geführt haben, dass Erweiterungsflächen für den Infrastrukturbereich des Sondergebietes Hafens benötigt werden.

So wurde die Lage des Hafenbeckens zum Schutz der schwimmend gegründeten Oderstraße / Zeppelinufer in Richtung Norden verschoben, so dass ein breiterer Böschungsbereich mit entsprechenden Stabilisierungsmaßnahmen durch eine Bohrpfahlwand vorgenommen werden konnten.

Die im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen vorgenommenen Änderungen an dem Hochbau und den angrenzenden Freiflächen haben dazu geführt, dass nunmehr unmittelbar ein großzügigerer Aufenthalts- und Spielbereich angeschlossen werden soll.

Daraufhin sind ebenfalls Anpassungen an der Verkehrsinfrastruktur mit den erforderlichen Stellplätzen notwendig geworden. Als Reaktion auf diese üblichen Anpassungen im Zuge der Konkretisierungen ist bereits im Sommer 2014 von der Stadt Teltow vorsorglich eine Teilflä-

che, die unmittelbar östlich an die Marina Teltow angrenzt und bislang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57b „Kanalaue an der Altstadt, Ost“ war, gekauft worden.

Die vorliegend geplanten Erweiterungsmaßnahmen sollen auch dazu führen, den Standort „Marina Teltow“ rentabel betreiben zu können. Diese Notwendigkeit ergibt sich nicht nur aus der Tatsache, einen zukünftigen städtebaulichen Missstand verhindern zu wollen, sondern auch aus den erfolgten Genehmigungen zu der Marina Teltow. So sind die vom Land Brandenburg gewährten Fördergelder zur Herstellung des Wasserwanderliegeplatzes vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit des Projektes genehmigt worden.

Gefördert wird nach den Richtlinien ein Infrastrukturprojekt im touristischen Segment, das Synergieeffekte für die Stadt Teltow und insbesondere für die Region haben soll. Denn das Land Brandenburg hat auf der Ebene der konzeptionellen Planung bereits erkannt, dass dieses Potenzial in Teltow vorhanden ist und mit den genehmigten Fördermittelunterlagen, mit denen die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden musste, bestätigt.

Danach handelt es sich um ein Infrastrukturprojekt im Sinne des Wohls der Allgemeinheit, da das touristische Potenzial der Region verbessert genutzt werden kann.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich demnach nicht. Denn weder der derzeitige Zustand ist aufgrund seiner städtebaulichen Missstände aufrecht zu erhalten noch würde sich eine anderweitige Nutzung aufgrund der Notwendigkeiten aus dem Projekt Marina Teltow anbieten. Dazu gehört auch, dass sich eine ausschließliche Freiflächenentwicklung – ohne bauwirtschaftlich flankiert zu werden - aufgrund der sehr hohen Herstellungskosten für das Areal nicht anbietet. Denn mit der konkretisierten Planung zu dem Projekt Marina Teltow ist deutlich geworden, dass die ursprünglich geschätzten Kosten allein für die Altlastenentsorgung derart hoch sind, dass zumindest eine anteilige Refinanzierung im Sinne der Steuerzahler erfolgen soll.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Teltow bereits auf der Ebene des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Kanalaue an der Altstadt“ 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. Damit diese touristische Nutzung vollumfänglich funktionieren kann, ist auch die entsprechende Infrastruktur in dem dafür erforderlichen Umfang vorzuhalten. So sind die vorliegend geplanten Stellplätze und Freianlagen ein wesentlicher und notwendiger Bestandteil der für den Hafen erforderlichen Infrastruktur. Denn ohne ausreichendes Angebot an Stellplätzen kann das beabsichtigte maritime Angebot nicht funktionieren.

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 deutlich anthropogen vorbelastet wa-

ren und zumindest eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte. Mit der Sanierungsanordnung der Altlasten, die mit dem Sanierungsplan und dessen Genehmigung in Form der Verbindlichkeitserklärung verbindlich umgesetzt worden ist, hat die Stadt Teltow bereits einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz geleistet, der nunmehr im Sinne der Infrastrukturplanung „Marina Teltow“ genutzt werden soll.

Fazit: Insgesamt ist es mit der bislang erfolgten Planung 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 im Stadtgebiet von Teltow hätte dagegen einen baulichen Eingriff in den unbelasteten Naturraum des Landschaftsschutzgebietes bedeutet.

Die grundsätzliche Entwicklung am Teltowkanal ist mit den übergreifend formulierten Zielen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Kanalaue an der Altstadt“ eingeleitet worden. Denn Teltow hat sich seinerzeit entschieden, die aus dem touristischen Potenzial resultierenden Qualitäten auch für eigene Stadt zu nutzen und diesem Zusammenhang einen deutlichen – und kostenintensiven - städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

## **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 ist mit Beschluss zu der Abwägung vom 21. September 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" in den Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalaue an der Altstadt" und den Bebauungsplan Nr. 57b "Kanalaue an der Altstadt, Ost" geteilt worden.

Mit Beschluss vom 6. April 2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 57c „Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow“ aus dem Bebauungsplan Nr. 57b "Kanalaue an der Altstadt, Ost" herausgelöst und die Auslegung des Entwurfs beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 11. April 2016 bis einschließlich zum 12. Mai 2016 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen 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 11. April 2016 auf die Dauer eines Monats. Aus den eingegangenen Anregungen und Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben.

## **7 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57c "Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow"**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für die Erweiterung des Sondergebietes Hafen mit Stellplätzen und Grünflächen geschaffen werden. Darüber hinaus wird ein weiterer Teilabschnitt des Kanalbegleitenden Radwanderwegs gesichert umzusetzen sein.

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 (UVPG) maßgeblich. Danach ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da aus dem Städtebauprojekt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird. Nach Nr. 18.4 der Anlage 1 UVPG ist auch für den Bau des Parkplatzes die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich, da die Größenordnung zwischen 0,5 ha und weniger als 1 ha nicht erreicht wird.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Sondergebiet Hafen**

Innerhalb des Sondergebiets Hafen (SO Hafen) sollen in Ergänzung zu der mit dem wirksamen Bebauungsplanes Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ geplanten Marina Teltow weitere Stellplätze sowie Freiflächen entstehen können, die ausschließlich im Zusammenhang mit dem zukünftigen Hafenbetrieb zulässig werden.

In diesem Zusammenhang werden sämtliche nachfolgend aufgeführte Nutzungen, die dem Betrieb des Hafens dienen, zulässig sein. Sie entsprechen den aus der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen ermittelten baulichen Anlagen und Freiflächen.

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

- Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Abstellplätze für Boote,
- Wege und der Erschließung dienende Anlagen,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes Hafen 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 die Marina Teltow in dem geplanten Umfang wirtschaftlich betrieben werden kann, ist insbesondere eine im Umfang ausreichend vorhandene und gut funktionierende Infrastruktur erforderlich. Da die Stadt Teltow selbst Eigentümerin der Flächen auch für den vorliegenden Teil des Sondergebietes Hafen ist, sind vorliegend die für die Erweiterung des Areals Marina Teltow erforderlichen Einrichtungen und Anlagen aufgezählt, die dann in der Verantwortung der Stadt Teltow umgesetzt werden können. Daher werden die verschiedenen Nutzungen nicht konkret lokalisiert, sondern der Ausführungsplanung in der Bauträgerschaft der Stadt Teltow überlassen. Das ist gesetzlich einwandfrei und auch zulässig, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt.

Mit dieser Flexibilität soll die Möglichkeit eröffnet werden, ggf. erforderliche Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ und der Entwurfsplanung zu der Marina Teltow empfohlenen Lärmkontingente betreffen auch den vorliegenden Geltungsbereich und werden daher entsprechend übernommen.

Zulässig sind in dem festgesetzten SO Hafen nur Anlagen und Einrichtungen, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> 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.

Nach Abwägung sämtlicher Belange hatte sich die Stadt Teltow den gutachterlichen Empfehlungen zur Emissionskontingentierung angeschlossen. So konnte und kann auch vorliegend im Zusammenspiel mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen eine Gesamtsituation geschaffen werden, die im Umfeld des Hafens – insbesondere in Richtung Altstadt – auch sensiblere Nutzungen zulässt.

Nach gutachterlicher Aussage sind die empfohlenen und nach Abwägung sämtlicher Belange festgesetzten Emissionskontingente geeignet, die Planung zu realisieren sowie den Bestand, im Umfeld zu sichern und zu erweitern.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Entsprechend des Leitgedankens zu der Planung der Marina Teltow ist auch vorliegend davon auszugehen, dass für die geplanten Nutzungen mit insbesondere Stellplätzen und Freiflächen für die beabsichtigte Gastronomie eine Grundflächenzahl von 0,8 ausreichend ist. Damit wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO eingehalten.

## **7.3 Erschließung**

Die Stellplätze, die innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches errichtet werden sollen, sind Bestandteil der Erschließungsanlagen für das Projekt Marina Teltow. Sie werden über die von der Straße Zeppelinufer ausgehende Zufahrt erschlossen. Innerhalb dieser Zufahrt werden sämtliche für die Marina Teltow erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein. Die entsprechenden Ausführungsplanungen dazu liegen bereits vor.

Auch in dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teilabschnitt des Kanalbegleitenden Radwanderwegs gesichert, ohne ihn explizit festzusetzen. Er ist mit den getroffenen Festsetzungen zulässig zu errichten, und wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung bezgl. der Trassenführung konkret festgelegt werden. Da es sich um einen öffentlichen Weg handelt, befindet sich die Planung und Verantwortung dazu in der Bauträgerschaft der Stadt Teltow.

## **7.4 Ausgleich für den baulichen Eingriff**

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Grünordnungsplanes (vgl. Daber & Kriege, Mahlow, März 2016: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 57c "Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow" der Stadt Teltow) sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erbringen. Die vorhanden gewesene Vorbelastung durch Ablagerungen, Versiegelungen ist entsprechend der Wertung durch die Gutachterin, dass es sich um eine stark geschädigtes Bodengefüge handelt, in die Bilanzierung eingeflossen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht mehr betroffen. Denn die angetroffenen Zauneidechsen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ nach den erforderlichen Vorbereitungen im Herbst 2014 in das Ersatzhabitat in der Nähe des Regionalbahnhofes umgesiedelt worden. Daraufhin ist für diesen Bereich am 14.10.2014 die Baufreigabe durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark er-

teilt worden. Mit dem gestellten Bauzaun, der an der westlichen Grenze des Plangebietes zu dem Bebauungsplan Nr. 57a „Kanalaue an der Altstadt“ kombiniert ist mit dem Reptilienschutzzaun konnten keine neue Einzelexemplare oder Populationen einwandern.

Für die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches ist auf der Grundlage des Sanierungsplanes zu den Altlasten am 8. Dezember 2015 die Verbindlichkeitserklärung gemäß §13 Abs. 6 BBodSchG erteilt worden. Diese Verbindlichkeitserklärung hat Konzentrationswirkung für sämtliche in diesem Zusammenhang durchzuführende Arbeiten. Mit Schreiben vom 3. Februar 2016 stellt die untere Abfallwirtschaftbehörde / untere Bodenschutzbehörde darüber hinaus klar, dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf deren Einvernehmen nach den Maßgaben des § 5 Nr. 11 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ verzichtet wurde. Danach konnten sämtliche Arbeiten zur Entsorgung der Altlasten und Ablagerungen durchgeführt werden. Mit Abschluss dieser Arbeiten und aufgrund des nach wie vor vorhandenen Bauzauns einschließlich Reptilienzaun sind in dem vorliegenden Geltungsbereich keine Zauneidechsen vorhanden.

#### 7.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche von der Gutachterin für den Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden nach abwägender Behandlung berücksichtigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Maßnahmen, die in der Verantwortung der Stadt Teltow durchzuführen sind.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches wird sämtlicher erforderlicher Ausgleich auf der von der Stadt Teltow erworbenen Fläche am Großbeerener Weg in Ergänzung bereits hergestellter Kompensationsmaßnahmen erbracht.

Dort soll insgesamt, auch in Kombination mit weiteren noch zu erwerbenden Flächen, ein Bereich für Natur- und Landschaftspflege sowie für die Naherholung entstehen.

a) In der Gemarkung Teltow, der Flur 10, Flurstück 994/5 ist auf einer Fläche von 985 m<sup>2</sup> Größe eine Gehölzpflanzung herzustellen. Es sind die nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden:

Sträucher		Heister	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

Berberitze	<i>Berberis vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</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 gemäß 18916 und einer 2-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 abzusichern.

b) In der Gemarkung Teltow, der Flur 10, Flurstück 994/5 sind auf einer Fläche von 733 m<sup>2</sup> Größe ruderale Staudenfluren herzustellen.

#### 7.4.2 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

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

- Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern, 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.

### 7.4.3 Landschaftsschutzgebiet Parforceheide

Mit dem erfolgten Ausgliederungsverfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 57 a „Kanalaue an der Altstadt“ sind die Flurstücke 207/1, 207/2, 318 (tlw., ehemals Flurstück 208/2) und 321 (tlw., ehem. Flurstück 208/1) der Flur 1 nicht mehr Bestandteil des LSG Parforceheide (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)).

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

Für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 26. Januar 2017 des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft die Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57c „Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow“ gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung zu dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG-VO) in Aussicht gestellt worden.

Begründet wird die in Aussicht gestellte Zustimmung des Ordnungsgebers zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse, der Einbindung des Geplanten in ein Gesamtkonzept sowie den mangelnden Planungsalternativen.

### 7.5 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Das Landschaftsschutzgebiet wird in den durch die Verordnung vom 26. März 2013 geltenden Grenzen nachrichtlich dargestellt. Bezüglich der Festsetzung „Sondergebiet Hafen“ und den daraus resultierenden Nutzungen ist die Zustimmung durch den Ordnungsgeber in Aussicht gestellt worden.

Nachrichtliche Übernahmen zu den Themen Altlasten und Bodendenkmal sowie der Hinweis auf eine Kampfmittelbelastung sind nicht erforderlich.

Altlasten sind auf der Grundlage des Sanierungsplanes gemäß § 13 Bundesbodenschutzgesetz (vgl. Spiekermann consulting engineers, Berlin: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Altlastensanierung im Zuge des Bauvorhabens Marina Teltow, 06.11.2015) und der daraufhin erteilten Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft, Verbraucherschutz, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 8. Dezember 2015, geändert mit Schreiben vom 8. Januar 2016, beseitigt worden.

Im Zuge der Altlastenbeseitigung sind die flächendeckend erfolgten Bauarbeiten von dem beauftragten Büro für Bodendenkmalschutz und dem beauftragten Büro für die Kampfmittelbeseitigung begleitet worden. Die Bauarbeiten sind jeweils freigegeben worden. Demnach sind keine Bodendenkmal- und Kampfmittelfunde zu erwarten.

## 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).

## 8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland Sondergebiet Hafen	712	100
Geltungsbereich gesamt	712	100

## 9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Teltow befinden.

Die externe Erschließung ist mit der vorhandenen Straße Zeppelinufer und der internen Erschließung der Marina Teltow gesichert.

## 10 Kosten

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

## 11 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 mit touristischen Nutzungen sollen Synergieeffekte für die Altstadt und die Region 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 Hafenkonzzept entsprechend der für die Wirtschaftlichkeit erforderlichen Mindestanzahl an Bootsliegeplätzen sowie flankierenden Hafennutzungen entwickelt worden. In diesem Zusammenhang ist sodann deutlich geworden, dass für den Betrieb der Marina Teltow die vorliegende Erweiterung der Infrastruktur erforderlich ist.

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

### **11.1 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 Entwicklung 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 10. Mai 2016 bestätigt die Gemeinsame Planungsabteilung die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplan Nr. 57c „Kanalaue an der Altstadt, westlich angrenzend an die Marina Teltow“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der öffentliche Belang der regionalen Planungsgemeinschaft bezgl. des Vorranggebiets Freiraum ist hinsichtlich der in der Gesamtplanung zu der Kanalaue berücksichtigten Dimension des Freiraums entlang des Teltowkanals sowie der bestehenden Nutzungsstrukturen ausreichend gewürdigt worden. Das bestätigt die regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 02.05.2016.

### **11.2 Rechtsverordnungen und Satzungen**

Für die Flurstücke 572, 574 und 576 der Flur 1, Gemarkung Teltow, ist für die beabsichtigte Festsetzung „Sondergebiet Hafen“ die Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO „Parforceheide“ durch den Ordnungsgeber in Aussicht gestellt worden. Das teilt das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 26. Januar 2017 mit.

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

### **11.3 Bauleitplanung**

Aufgrund der sehr geringen Größenordnung des vorliegenden Geltungsbereiches und seiner Planungsziele, die die Infrastruktur der Marina Teltow ergänzen soll, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ordnen. Danach ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Teltow nicht erforderlich.

### **11.4 Erschließung**

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

Der beabsichtigte Radwanderweg entlang des Teltowkanals kann in dem entsprechenden Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ausgebaut werden. Denn die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teltow.

### **11.5 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. Mit den vorhandenen Fachgutachten und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

#### **11.5.1 Altlasten**

Sämtliche Altlasten und Ablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach den Maßgaben des Sanierungsplans entsorgt worden.

#### **11.5.2 Immissionsschutz**

Den Ergebnissen der Schalluntersuchungen ist zu entnehmen, dass sich an den zu betrachtenden Immissionsorten dann keine schädlichen Beeinträchtigungen ergeben, wenn die festgesetzten Emissionskontingente umgesetzt sind. Mit deren Festsetzung ist eine verträgliche Einbindung des Sondergebietes Hafen in den Stadtraum ermöglicht worden.

Darüber hinausgehende Festsetzungen, wie bspw. zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Planung keine sensiblen Nutzungen zulässig werden.

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

#### **11.5.3 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 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Dabei werden die Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Teltow auf einer Fläche vorgenommen, die sich in ihrem Eigentum befindet und dauerhaft für die ökologischen Zwecke gesichert ist.

#### **11.6 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 Sondergebietes Hafen mit den Auswirkungen auf Umweltbelange ist gutachterlich festgestellt worden.

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