

## B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr.7 in Teltow.

### I. PLANUNGSGEGENSTAND

#### 1. Veranlassung der Planes und Erforderlichkeit

Die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens ist auf Grund des Umfangs nicht gemäß § 34 Baugesetzbuch herzustellen.

Somit wird für die Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung ein Planverfahren erforderlich.

Die zu beplanende Fläche beträgt 21.500 m<sup>2</sup>.

#### 2. Plangebiet

Für das im beiliegenden Lageplan dargestellte Gebiet, begrenzt durch die Oderstraße im Süden, östlich vom MASSA - Einkaufszentrum, westlich und nördlich vom Kraftfuttermischwerk, soll ein Planverfahren durchgeführt werden.

### II. PLANINHALT

#### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Stadtverordnetenversammlung Teltow hat in öffentlicher Sitzung am 10. November 1992 beschlossen, für o.g. Gelände einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem Standort zu gewährleisten.

#### 2. Intention des Planes

Die vorgesehene Bebauung wird so gestaltet, daß durch eine Gliederung des Baukörpers keine zu massive Bebauung des Plangebietes entsteht. Durch diese Bebauungsform wird eine Anpassung an die geplante südliche Bebauung der Oderstraße erreicht.

### 3. Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf wird durch einen Baukörper bestimmt, der bedingt durch seine Funktionalität sowohl Gewerbetriebe, Service-, Büro- und Ausstellungsflächen beinhalten kann.

Auf dem Grundstück sind sowohl Tiefgaragenstellplätze, als auch oberirdische Stellplätze vorgesehen.

#### Freiflächen - Außenanlagen

Die auf dem Gelände verbleibenden Freiflächen werden in einem Grünordnungsprojekt gärtnerisch gestaltet. Durch eine grüngestalterische Straßenplanung soll zudem die Attraktivität der Oderstraße gefördert werden. Als Einfriedung ist ein Zaun vorgesehen.

Das Grünordnungsprojekt dient zur Konzipierung der verbleibenden Freiflächen und wird zusammen mit den Bauanträgen vorgelegt.

Durch die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen und einer sinnvollen Gestaltung der Freiflächen soll den Belangen der Umwelt Rechnung getragen werden.

### 4. Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest :

- Gewerbegebiet ( GE ) - Flächenausweisung mit maximal 6 Vollgeschossen, bei einer Traufhöhe von 18 m

Grundflächenzahl ( GRZ ) 0,8 und einer Geschoßflächenzahl ( GFZ ) von 2,4

#### Begründung :

Das geplante sechsgeschossige Gebäude orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an die südliche Bebauung der Oderstraße und bildet dazu ein städtebauliches Pendant.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Oderstraße aus. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, daß alle notwendigen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen am Plangebiet in der Oderstraße vorhanden sind.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §§ 2 ff des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit ist nicht erforderlich.

Die §§ 39 - 44 Baugesetzbuch ( Planungsschadensrecht ) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### IV. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung von Teltow hat in öffentlicher Sitzung am 10. November 1992 beschlossen, für das an der Oderstraße gelegene Gelände einen Bebauungsplan mit Grünordnungsprojekt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzustellen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch findet am 27. April 1993 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom 19. April 1993 bis zum 25. Mai 1993, der Termin wird im Amtsblatt der Stadt Teltow und in der MAZ fristgerecht bekannt gemacht ( § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ).

### V. RECHTSGRUNDLAGEN

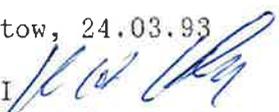
Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 ( BGBl I S. 2253 zuletzt geändert durch Anlage I Kap. XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 I. V. mit Art. 1, des Gesetzes vom 23. September 1990 ( BGBl 1990 II S. 885, 1122 ) und den §§ 5 und 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 ( GBl I Nr. 28, S. 255 ) aufgestellt.

### VI. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN

Der Stadt Teltow entstehen keine Kosten.

Aufgestellt :

O-1530 Teltow, 24.03.93

Dezernat VI   
Bau- und Wohnungsverwaltung