# B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 BauGB

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow für das Areal zwischen Bober-, Oder-und Potsdamerstraße

## 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Baugebiet entspricht aufgrund des derzeitiggen Bau- und Nutzungsstandes teilweise einem Mischgebiet.
Die bestehenden, in städtebaulicher Hinsicht völlig ungeordneten und teilweise wegen Baufälligkeit nicht mehr benutzten Gebäudeanlagen sollen beseitigt werden, um eine städtebaulich und erschließungstechnisch befriedigende Neuordnung im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Teltow zu ermöglichen.

Auf dem Baugebiet soll eine komplette Neubebauung mit Schwerpunkt Wohnungsbau erfolgen. Vorgesehen sind frei finanzierter Geschoßwohnungsbau, geförderter Geschoßwohnungsbau sowie Reihenhäuser durch private Träger.
Diese vorgesehene Nutzung des Baugebietes entspricht den Zielsetzungen der Stadt Teltow, Grundstücksflächen für dringend benötigten Wohnraum mit einer sozialen Mischstruktur in zentraler Lage der Stadt Teltow auszuweisen.

Hierfür sprechen auch bereits vorhandene in unmittelbarer Nähe bzw. teilweise direkt angrenzende Infrastruktureinrichtungen wie:
- Kindergarten/Kindertagesstätte an der Potsdamerstraße
- Geplantes Jugendfreizeitgebäude in dem bestehenden Kinderschifferheim Ecke Oder-/Boberstraße
- Schule an der Potsdamerstraße
- Stadthaus an der Potsdamerstraße
- Sportanlagen östlich des Plangebietes
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf, Markt und Supermarkt an der Potsdamerstraße Richtung Altort.

## 2.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow weist die Fläche des Geltungsbereiches als Mischgebiet aus.

## 3.0 Bestandsaufnahmen

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet wird begrenzt:

Im Westen - von der Boberstraße + LGB Nr. 75
Im Norden - von der Oderstraße
Im Süden - von der Potsdamerstraße und den Grundstücken LGB Nr. 59/5, 62/2, 70 + 71
Im Osten - von LGB Nr. 52, 49, 41 + 55

### 3.2 Baubestand im Planungsgebiet

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich noch Büro- und Produktionsgebäude von ehemaligen Großbetrieben.
Teilweise sind diese wegen Baufälligkeit unbenutzt.
Im nordöstlichen und östlichen Bereich sind größere unbebaute Flächen vorhanden.

### 3.3 Grundbesitz

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind weitgehend in Privatbesitz.

### 3.4 Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungen und heterogene städtebauliche Strukturen.

Nördlich - der Oderstraße befinden sich z.T. ein - bis viergeschossiges Produktions- und Verwaltungsgebäude. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Östlich - des Striewitzweges, großteils unbebaute Grünflächen und Kleingartenanlagen. Der Flächennutzungsplan sieht hier für den nördlichen Bereich Gewerbegebiet, für den mittleren und größten Teil Grünanlagen/ Kleingärten, sowie für den südlichen Bereich zur Potsdamer Straße Mischgebiet vor. Hier befindet sich eine 4-geschossige blockrandartige Mischbebauung.

Südlich - der Potsdamer Straße, das dreigeschossige Stadthaus mit Parkplätzen.

Östlich - der Boberstraße, eingeschossige Lager-und Produktionshalle. Der Flächennutzungsplan weist hier ebenfalls Mischgebiet aus.

## 4.0 Plankonzept

### 4.1 Erschließung

#### 4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gegeben. An der Boberstraße und an der Potsdamerstraße befindet sich jeweils eine Bushaltestelle.

4.1.2 Individualverkehr
Die äußere Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die das Gesamtareal bereits begrenzende Straßen wie Oder-, Potsdamer- und Boberstraße sowie über eine neue als Stichstraße mit Wendehammer unter Einbindung des bestehenden Striewitzweges im östlichen Bereich. Für die innere Erschließung ist eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

4.1.3 Ruhender Verkehr
Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze erfolgt vorwiegend in übergrünten Tiefgaragen. An der Bober- und Oderstraße sowie der neuen Erschließungsstraße (Striewitzweg) sowie innerer Stichstraße sind zusätzliche straßenbegleitende Stellplätze vorgesehen.

4.1.4 Gehwege + Radwege
Der äußeren und der inneren Erschließungsstraßen sind beidseitig Fußwege zugeordnet.
Entlang der Oderstraße ist ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Die Verbindung zur Potsdamerstraße ist mittels einem kombinierten Geh- und Radweg im Anschluß an den Striewitzweg gegeben.

4.1.5 Ver- und Entsorgung
Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität und Abwasser werden an das bestehende Netz in der Oder- und Potsdamerstraße angeschlossen.

4.2 **Nutzung**
Der Bebauungsplan sieht vor, die günstige Lage des Standortes, nämlich die Nähe zum Stadtzentrum und zu den benachbarten Gewerbegebieten (TechnoTerrain Teltow) mit neuen Arbeitsplätzen, sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (s.Pkt. 1.0) zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes zu nutzen.

In diesem Sinne besonders wertvoll soll das Bauland auch eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen aufnehmen. Aus diesen Gründen ist neben Grundstücken für Reihenhäuser der überwiegende Teil der Grundstücke für Geschoßwohnungsbau vorgesehen, wobei neben frei finanzierten Wohnungsbau auch geförderter Wohnungsbau geschaffen werden soll, um eine soziale Mischstruktur zu erhalten.
Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ+GFZ) liegt jedoch, um keine zu hohe Bebauungsdichte zu erhalten unter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 BAUNVO.
Durch die Festsetzung von Tiefgaragen und deren maximale Höhenlage, sowie das Begrünungsgebot der Tiefgaragen generell, bleibt die festgesetzte zulässige Überschreitung der Höchstgrenzen über 50 von Hundert des § 19 Abs.4, Satz2 BAUNVO hinaus, grünordnerisch und städtebaulich ohne Auswirkung.
Das Baugebiet wird durch das im Flächennutzungsplanausgewiesene Gewerbegebiet nördlich der Oderstraße und nordöstlich des Striewitzweges tangiert.

4.3 **Lärmschutz**

Durch Zurücksetzen der Baugrenzen an Oderstraße und Striewitzweg in diesen Bereichen, sowie der Ausbildung von breiten alleeartigen Straßenräumen ist eine große Pufferzone zu den Gewerbegebieten gegeben.
Die Sicherstellung der Wohnfunktion auch gegenüber Straßenlärm von der Potsdamer- und Oderstraße ist mittels heute üblichen, dem Stand der Technik entsprechende isolierverglasten Fenstern in Schallschutzausführung möglich.
Zur Vermeidung zusätzlicher Störungen der Wohnfunktion werden Beherbungsbetriebe, sonstige nicht störenden Gewebebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen ausgeschlossen.

4.4 **Gestaltung**

Entlang der Oder sowie entlang des neuen Striewitzweges ist eine teils linear ausgerichtete, teils abgewinkelte (Ecke Striewitzweg/Oderstraße) drei - bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Diese straßenbegleitende Anordnung ermöglicht einen klaren städtebaulichen Abschluß des Planungsgebietes in diesen Bereichen und hat zugleich abschirmenden Charakter für den Innenbereich des Gebietes.
Im Inneren des Plangebietes ist eine freistehende dreigeschossige Zeilenbauweise sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd-Richtung vorgesehen.
Entlang der Boberstraße sind in Ost-West-Ausrichtung zwei-geschossige Reihenhäuser vorgesehen, die städtebaulich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung im Kontex zu dem 2 1/2-geschossigen Kindergartengebäude und dem Kinderschifferheim stehen.
Hinsichtlich der äußeren Gestaltung sind Dächer mit Neigungen von 25-35 vorgesehen. Zum einen, um einen städtebaulichen Bezug zu bestehenden Gebäuden mit geneigten Dächern herzustellen und zum anderen um eine attraktive Dachlandschaft zu erreichen.
Die innere Erschließungsstraße mit Wendehammer ist als verkehrsberuhigte Straße vorgesehen, sodaß vor hiervon keine nennenswerte Störung auf die Wohnqualität im Inneren des Plangebietes ausgeht.

5.0 **Grünordnung**

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudestellungen sowie der vorgesehenen maximalen Grundflächenzahlen und der Ausgrenzung von oberirdischen Stellplätzen im Inneren des Planungsgebietes ist eine großzügige Durchgrünung durch das Plangebiet gewährleistet.
Am neuen Striewitzweg sowie an der inneren Erschließungsstraße sind beiderseits Baumreihen vorgesehen, um eine Alleewirkung zu erzielen. Die an der Bober- und Oderstraße bereits bestehende alleeartige Baumbepflanzung soll entsprechend ergänzt werden.

zu
5.0 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist angrenzend an das Kindergartengelände ein öffentlicher Kinderspielplatz für das Plangebiet vorgesehen.
Näheres bezüglich der Grünordnung wird mittels einem Grünordnungsplan geregelt.

## 6.0 Trinkwasserschutz/Bestehende Notbrunnenanlage

Das vorgesehene Plangebiet wird durch die Trinkwasserschutzzone II (r= 50 m) eines außerhalb des Plangebietes liegenden Notbrunnens tangiert, bzw. überschneidet sich in einem kleinen Teilbereich mit der geplanten Bebauung an der Potsdamerstraße. Die Einbeziehung des berührenden Teilbereiches in den Geltungsbereich erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Durch entsprechende Regelung in der Satzung wird sichergestellt, daß eine Bebauung des durch die Trinkwasserschutzzone II berührten Teilbereiches erst nach Stillegung des Brunnens bzw nur mit Zustimmung der Trinkwasserschutzkommission erfolgen darf.

## 7.0 Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

7.1.1 Straßenflächen

| | |
|---|---|
| Straßenflächen gesamt | ca. 10.650 m2 |

7.1.2 Grünflächen

| | |
|---|---|
| Private Grünfläche | ca. 10.400 m2 |
| Grünflächen auf Tiefgaragen | ca. 9.450 m2 |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 1.400 m2 |

7.1.3 Sonstige Flächen

| | |
|---|---|
| Überbaute Flächen/Baufelder | ca. 11.000 m2 |

### 7.2 Zusammenstellung

| | |
|---|---|
| Versiegelte u. überbaute Flächen | ca. 21.650 m2 |
| Grünflächen allgemein | ca. 21.250 m2 |
| Gesamtfläche | ca. 42.900 m2 |

## 7.2 Geplante WE/Einwohner

| | Voraussichtl. Wohneinheiten | Voraussichtl. Einwohner |
|---|---|---|
| Reihenhäuser | ca. 16 | ca. 65 |
| Geschoßbau ( Freifinanzierter Wohnungsbau) | ca. 290 * | ca. 650 |
| Geschoßbau ( Geförderter Wohnungsbau) | ca. 75 * | ca. 210 |
| Gesamt | ca. 381 | ca. 925 |

* Hinweis - Ausgehend von 1-4 Zimmerwohnungen

## 7.0 Finanzierung

Die Kosten der Erschließung tragen die Investoren der Baumaßnahmen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Teltow, den 05.11.93