

Stadt Teupitz
(Amt Schenkenländchen)

Bebauungsplan Nr. 4f „Wohnpark Teupitz“

**Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Verfahrensstand: Entwurf

Stand: November 2024

Auftraggeber:
Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH
Dr. Matthias Lenhardt, Helmut Roling
Kurfürstendamm 46
10707 Berlin

Koordination:
asenticon GmbH

Klaas Vollbrecht
Kai-Uwe Engel
Jägerallee 22
14469 Potsdam

Stadt Teupitz
Manuela Steyer
Markt 9
15755 Teupitz
Telefon: 033766-68940

Amt Schenkenländchen
Thomas Kralisch
Dennis Noch
Bauamt
Markt 9
15755 Teupitz
Telefon: 033766-689-29

Auftragnehmer:
UmbauStadt PartGmbH

Bearbeitung:
Hayo Behrends
Rico Emge
Tel.: 030-8916706
E-Mail: teupitz@umbaustadt.de

Landschaftsplanung/Umweltbericht:
FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB

Bearbeitung:
Martin Janotta
Susann Grigoleit
Alexander Zillmann
Tel.: 030-2000976-10

A	Planungsgegenstand	5
A.1	Anlass und Erforderlichkeit	5
A.2	Beschreibung des Plangebiets	6
A.2.1	Lage und städtebauliche Einordnung	6
A.2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
A.2.3	Historie	7
A.2.4	Eigentumsverhältnisse	7
A.2.5	Gebäude- und Nutzungsstruktur (Baulicher Bestand)	8
A.2.6	Bau- und Bodendenkmale	8
A.2.7	Erschließung	12
A.2.8	Technische Infrastruktur	12
A.2.9	Boden	13
A.2.10	Altlasten und Kampfmittelverdacht	13
A.2.11	Trinkwasserschutz	15
A.2.12	Naturräumliche Situation	15
A.2.13	Waldeigenschaft	15
A.3	Planerische Ausgangssituation	16
A.3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16
A.3.2	Landschaftsprogramm Brandenburg	17
A.3.3	Bestehendes Planungsrecht	18
A.3.4	Flächennutzungsplan	20
A.3.5	Kreisentwicklungskonzept 2030+	20
A.3.6	Landschaftsschutz, Naturschutz	20
A.3.7	Angrenzende Bebauungspläne	20
A.3.8	Sonstige Satzungen	22
A.3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme	22
B	Planinhalt und Konzept	24
B.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
B.2	Städtebauliches Konzept	24
B.3	Erschließungskonzept	25
B.3.1	Verkehrliche Erschließung	25
B.3.2	Ver- und Entsorgungsstruktur	26
B.4	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	28
B.4.1	Frühzeitige Beteiligungen	28
B.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	28
C	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	29
C.1	Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
C.2	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
C.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	30
C.4	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
C.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	35
C.6	Verkehrsflächen	36
C.7	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	38
C.8	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	40

C.9	Begrünung von Stellplätzen	42
C.10	Entwässerung von Niederschlagswasser	42
C.11	Befestigung von Stellplätzen und Wegen	46
C.12	Einfriedungen	46
C.13	Tiefgaragen	48
C.14	Dachform und -neigung	48
C.15	Dacheindeckung	49
C.16	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	50
C.17	Außenwände	51
C.18	Lärmschutzfestsetzungen nach § 50 BImSchG	53
C.19	Aufhebung bestehender Pläne	54
C.20	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	55
C.21	Hinweise	56
C.22	Nachrichtliche Übernahme	57
D	Verfahren	58
D.1	Aufstellungsbeschluss	58
D.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	58
D.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	58
D.4	Beteiligung der Behörden	59
D.5	Abschluss städtebaulicher Vertrag	59
D.6	Festsetzungsbeschluss	59
D.7	Veröffentlichung der Rechtsverordnung	59
E	Rechtsgrundlagen	60
F	Anhang	61

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Entwicklung eines Teilbereichs der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz zu einem Wohnstandort mit ergänzenden sozialen und gewerblichen Nutzungen. Ziel des Planvorhabens ist es, das denkmalgeschützte Gesamtensemble inklusive seines kulturhistorischen, sanierungsbedürftigen Gebäudebestands zu sanieren, nachzuverdichten und einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Beitrag zur Wohnraumversorgung der Stadt Teupitz und somit des erweiterten Berliner Umlands geleistet werden.

Im Rahmen des Geltungsbereichs ist die Nachverdichtung des Bestandes durch die Errichtung von an der Bestandskubatur orientierten Wohnbauten vorgesehen. Ergänzend sollen die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen des Einzelhandels untergebracht werden. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sollen dabei in das Nutzungskonzept integriert werden.

Das Grundstück, bestehend aus dem Teilgebiet der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz, südlich der Buchholzer Straße, stellt eine bedeutende Potentialfläche für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe in der Stadt Teupitz dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung des Geländes zu schaffen und dessen Erschließung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als verbindliche Grundlage erforderlich. Gegenwärtig ist das Plangebiet größtenteils als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten, womit für die Errichtung von gemischter Wohn- und Gewerbebebauung Baurecht besteht.

Zu diesem Zweck beschloss die Stadt Teupitz am 29.09.2011 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, mit Ergänzungen vom 16.01.2012 und 04.06.2012.

Im Rahmen der Entwicklung soll das Areal vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der Wohnfunktion sollen Einrichtungen zur Versorgung, geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sein. Sofern wirtschaftlich darstellbar, ist beabsichtigt, den denkmalgeschützten Wasserturm zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Entwicklung soll eine neue Erschließung des Areals für den Verkehr und mit Medien erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz hat in Ihrer Sitzung am 05.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2022 wurde am 02.01.2023 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich vorgestellt und in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 01.02.2023 ausgelegt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Der Beschluss über die Abwägung erfolgte am

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Die Stadt Teupitz liegt im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg und ist Verwaltungssitz des Amtes „Schenkenländchen“. Das Plangebiet befindet sich circa einen Kilometer südöstlich des Stadt- und Verwaltungszentrums von Teupitz auf einer Hochebene an der Buchholzer Straße 21, 15755 Teupitz.

Das Anstaltsgelände erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten und grenzt im Nordosten an die Buchholzer Straße (L74), welche als überörtliche Verbindung dient. Unter anderem gewährleistet sie den Anschluss zur drei Kilometer westlich verlaufenden Autobahn A 13 (Berlin-Dresden). Hier befindet sich die Autobahnanschlussstelle „Teupitz“.

An der Buchholzer Straße nahe des Plangebiets befinden sich die zwei Haltestellen „Teupitz, Gesenberg“ und „Teupitzer Höhe“, welche durch die Buslinien 725 und 726 bedient werden. Die Buslinie 725 ermöglicht montags bis freitags eine Verbindung von 07:00 bis 20:30 Uhr. Am Wochenende verkehrt die Buslinie in verminderter Frequenz (vier bis fünfmal) in beide Richtungen. Die Buslinie 726 verkehrt in Richtung Groß-Köris werktags und am Wochenende lediglich einmal täglich, während sie die Haltestellen in Richtung Bestensee werktags zweimal und am Wochenende gar nicht anfährt.

In rund vier Kilometern Entfernung im Norden befindet sich mit dem Bahnhof Groß-Köris der nächste Anschluss an die Regionalbahnlinien RB24 (Eberswalde – Berlin-Lichtenberg – Königs Wusterhausen – Senftenberg) und RB2 (Cottbus-Spandau). Sechs Kilometer südöstlich liegt der Bahnhof Halbe. Der Flughafen Berlin Schönefeld ist 30 km entfernt.

Auf der plangebietsabgewandten Seite der Buchholzer Straße verläuft ein Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr. Das Plangebiet selbst ist durch eine Hauptzufahrt an die Buchholzer Straße angebunden. Rund um Teupitz verläuft eine Reihe von Radwanderwegen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich das Gelände der benachbarten Asklepios-Klinik, während der Geltungsbereich südwestlich überwiegend an unbebaute Wald- und Freiflächen angrenzt. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an eine Wohnsiedlung, bestehend aus Bestandsgebäudes der ehemaligen Anstalt, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, einer Wohnscheibe sowie dem Reitgut Teupitz.

Es befinden sich etwa 20 Bestandsgebäude mit einer BGF von rund 35.000 m² auf dem Plangebiet. Die Geländehöhe des Grundstücks liegt zwischen 60 und 62 NHN.

A.2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4f „Wohnpark Teupitz“ bemisst laut Aufstellungsbeschluss eine Fläche von 15,7 ha und umfasst die Flurstücke 240, 241, 350, 352 der Flur 5 und das Flurstück 248 der Flur 8 in der Gemarkung Teupitz.

Flur	Flurst.	BVNR	Grdb.BI.	Eigentümer	Fläche in m ²
5	240	1	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	
5	241	2	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	18.220
5	350	3	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	42.109
5	352	4	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	507
8	248	5	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	96.936
Gesamtfläche gemäß Grundbuch					157.791

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich gemäß Grundbuch und Aufstellungsbeschluss

A.2.3 Historie

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst einen Großteil des Grundstücks der ehemaligen „Landesheilanstalt Teupitz“.

Infolge der Industrialisierung und den, um die Jahrhundertwende raschen, Anstieg der Einwohnerzahl der Reichshauptstadt Berlin und ihrer Vororte wuchs der Bedarf an öffentlichen sozialen Einrichtungen. Die damit einhergehenden wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen hatten eine enorme Zunahme psychischer Erkrankungen in der Großstadtbevölkerung zur Folge, was die Neuerrichtung entsprechender zusätzlicher Anstalten erforderlich machte. Die Therapie der Patienten sollte abseits der Städte in Abgeschiedenheit und Ruhe erfolgen.

Die Errichtung der Anlage in Teupitz zur Behandlung von Patienten mit psychischen Störungen und geistigen Behinderungen erfolgte von 1905 bis 1908 nach den Plänen des Geheimen Baurates Theodor Goecke im Pavillonstil. Bei der Anlage handelt es sich um den ersten reinen Pavillonbau einer Provinzialanstalt im Brandenburg. Die Hauptanstalt setzte sich zusammen aus einer Anstalt für Frauen mit acht Krankenhäusern, einer Anstalt für Männer, ebenfalls bestehend aus acht Gebäuden, und einem Lazarett. Daneben bestand die Anlage aus der Pensionärsanstalt, Verwaltungs- und Küchengebäuden, einem Maschinenhaus mit Werkstätten, einem Wäschereigebäude, einer Kegelbahn, einem Landwirtschaftshof und großzügig angelegten Gärten. Letztere dienten sowohl der Selbstversorgung mit Lebensmitteln als auch der therapeutischen Beschäftigung von Patienten.

Darüber hinaus verfügte die Anlage über eine eigene Fernheiz-, Wasser- und Elektrizitätsanlage, eine eigene Kanalisation, ein Rieselfeld, eine Schlachtereier und eine Bäckerei. Nördlich der Buchholzer Straße, entlang der Waldstraße, entstand eine Wohnsiedlung zur Unterbringung der Angestellten der Einrichtung. Im Jahr 1917 erfolgte die Errichtung einer Friedhofskapelle bzw. Leichenhalle.

Während des 1. Weltkrieges dienten einige Pavillons der Anstalt als Reservelazarett für verwundete Soldaten. Nach einer kurzzeitigen Schließung zwischen 1922 und 1923 erfolgte hier in der Zeit des Nationalsozialismus die Unterbringung von Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen sowie eine Beteiligung an den Euthanasieverbrechen. Während der darauffolgenden Kriegsjahre wurde die Anstalt erneut als Reservelazarett sowie zeitweilig zur Unterbringung von Blinden und als zentrale Behandlungsstätte und Leitinstitut für Kriegsgeschädigte mit Gehirn und Rückenmarkserkrankungen genutzt. Infolge des 2. Weltkrieges betrieb die sowjetische Armee von 1945 bis 1994 ein Militärkrankenhaus für russische Streitkräfte und deren Angehörige auf dem Gelände. In dieser Zeit war die Klinik dem Garnisonskrankenhaus Wünsdorf angegliedert. Seit dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1994 standen die historischen Gebäude im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans leer und sind dem Verfall ausgesetzt.

Der nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Teil der Anlage (Pensionärsanstalt) wurde in Zeiten der DDR parallel als Nervenklinik ausgebaut und erweitert, woraus sich die heute dort ansässige Asklepios Klinik für neurologische und psychiatrische Erkrankungen entwickelte.

Das Grundstück für das Bauvorhaben „Teupitzer Höhe“ umfasst ungefähr die Hälfte der ehemaligen Hauptanstalt. So sind unter anderem die Gebäude der Pensionärsanstalt und der ehemalige Landwirtschaftshof nicht Teil des Plangebietes.

A.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich seit 2019 vollständig im Eigentum der Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH.

A.2.5 Gebäude- und Nutzungsstruktur (Baulicher Bestand)

Bei der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz handelt es sich um eine im Pavillonstil errichtete Anlage mit Reformgärten, welche auf einem differenzierten architektonischen Gesamtkonzept basiert. Das Plangebiet ist geprägt durch die leerstehenden, dem Verfall preisgegebenen Bestandsgebäude, den Resten der ehemaligen Freiflächengestaltung, Verkehrsflächen und Baumbestand.

Das Plangebiet entspricht fast vollständig der Fläche der ehemaligen Hauptanstalt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 18 denkmalgeschützte Gebäude und elf Gebäude, welche bauzeitlich nicht oder nur schwer einzuordnen sind und nicht unter Schutz stehen. Dabei handelt es sich vorrangig um nicht erhaltenswerte Baracken, Bunker und Nebengebäude aus der Zeit der sowjetischen Nutzung nach 1941.

Die wesentlichen, das Gebiet prägenden historischen Gebäude sind neben den ehemaligen Krankenhäusern für Männer und Frauen, das Verwaltungsgebäude, das Wäschereigebäude, das Küchengebäude, das Lazarett sowie der Wasserturm des Maschinengebäudes. Hierbei handelt es sich um zwei- bis vorrangig dreigeschossige Gebäude mit hohem Dachraum im Pavillonstil.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind durch Sukzessivevegetation sowie Fragmente der historischen Garten- und Parkanlage geprägt. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Mauer aus der Zeit der militärischen Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte von dem Grundstück der Asklepios-Kliniken getrennt. Die Reste der sowjetischen Mauer finden sich ebenfalls entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze und trennen das Plangebiet im Norden von der Buchholzer Straße. Im Eingangsbereich befinden sich neben Betonpfeilern aus der sowjetischen Zeit zwei erhaltenswerte Eingangspfeiler, welche die Zufahrt zum ehemaligen Verwaltungsgebäude flankieren. Darüber hinaus steht westlich an der Einfahrt zu dem Areal ein altes Wachhäuschen.

A.2.6 Bau- und Bodendenkmale

Die Anlage der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz mit ihrem parkähnlichen Umgriff wurde gem. § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz am 10.07.1996 in das Verzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald eingetragen. Neben den historischen Anstaltsgebäuden stehen die zugehörigen Freiflächen, das historische Wegesystem und die Reste der historischen Freiflächengestaltung unter Schutz (siehe auch Anlage 7.6, „Denkmalpflegerischer Begleitplan, Büro Hackenberg). Laut dem Denkmalreport des BLDAM 2018/2019 gilt die Liegenschaft aufgrund des schlechten Zustands der Gebäude bereits als stark gefährdetes Denkmal.

Die im Plangebiet befindlichen zwei- bis dreigeschossigen Pavillonbauten zeichnen sich durch ihre vielgestaltige Kubatur, ihre hohen Dächer, die bewegte Dachlandschaft und ihre filigran ausgeformten Holzfenster, Türen sowie ihre Fassaden aus Fachwerk, Ziegeln und materialsichtigem hellen Putz aus. Neben maßgeblichen Schäden im Bereich der Dächer weist ein Teil der Bausubstanz Überformungen und Anbauten infolge der ehemaligen militärischen Nutzung auf.

Ergänzt wurde die architektonische Anlage durch eine axial-symmetrische Anlage mit einer hierarchisierten Abfolge unterschiedlich intensiv gestalteter Grünräume. Dominiert wird das Raumgefüge durch zwei zentrale Achsen. Den Auftakt und Schnittpunkt beider Achsen bildet das Rondell zwischen ehemaligem Verwaltungsgebäude und der Buchholzer Straße. Die sogenannte Achse A führt von hier in Nordost-Südwest-Richtung durch die Anlage. Sie definiert die Setzung der zentralen Gebäude des sonst radial angelegten weiblichen Behandlungsbereichs sowie deren Hausgärten und das Wegesystem rückwärtig des Verwaltungsgebäudes. Beinahe alle Gebäude des weiblichen und männlichen Behandlungsbereichs orientieren sich in ihrer Ausrichtung an dieser Achse. Diagonal zur Achse A ausgerichtet führt die Achse B in Nord-Süd-Richtung durch die Anlage. Sie ist vor allem durch die Folge ihrer Grünräume strukturiert. Küchengebäude und Lazarettgebäude sind weiterhin die baulichen Bestandteile dieser Achse, das Wäschereigebäude und das Maschinengebäude samt Wasserturm gliedern sich ihr an. Neben den zentralen Achsen wird der Freiraum im orthogonalen männlichen und radial angelegten weiblichen Behandlungsbereich insbesondere durch gebäudenahe Hausgärten sowie großflächige Gemüse-/ Nutzgärten ergänzt.

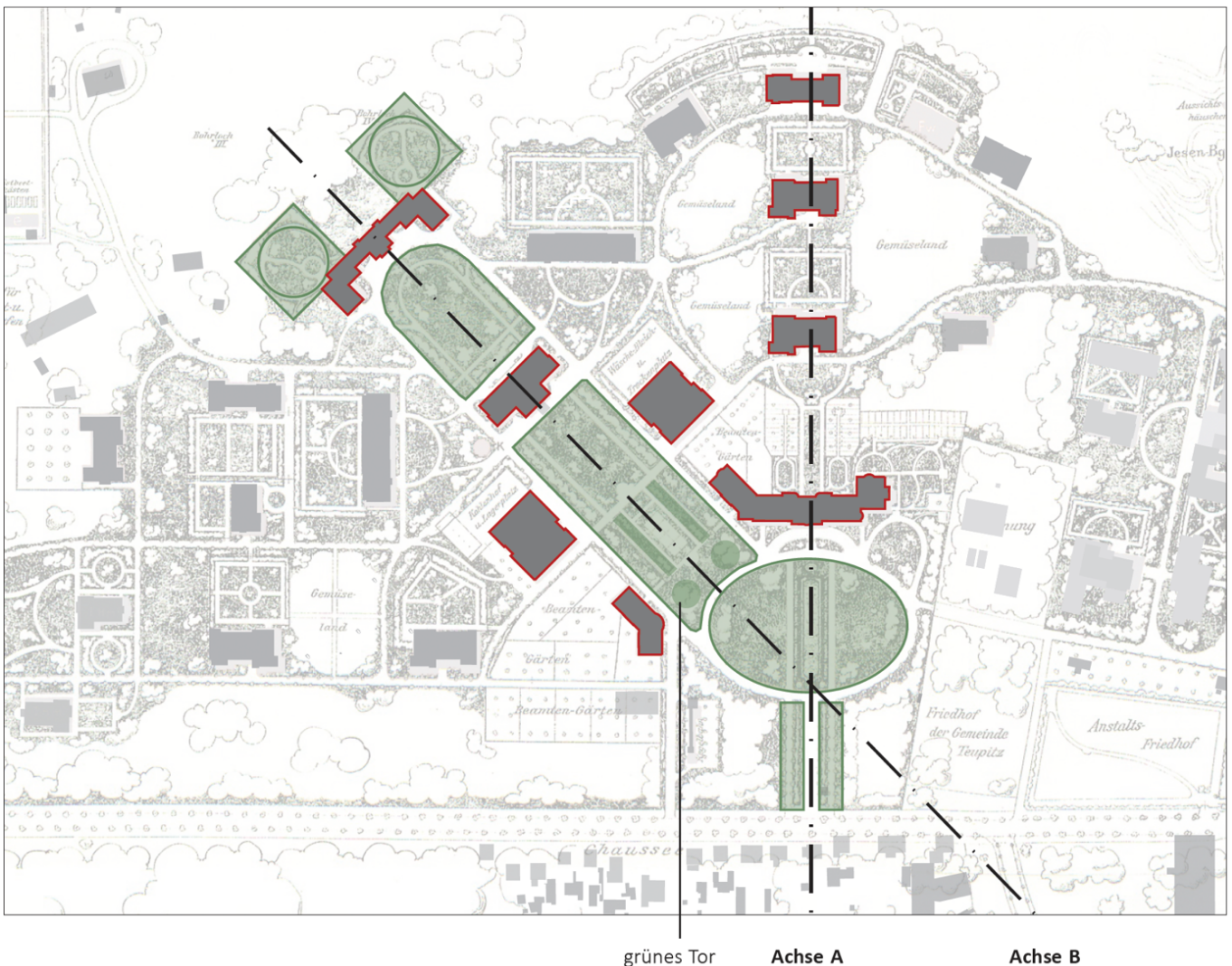


Abbildung 2: Entwurfslogik Freiraum (Städtebauliche Grundlagenanalyse, RoomWit, 2020)

Von der bauzeitlichen Freiflächengestaltung mit ihren Hauptachsen, Teilbereichen und den vormals regelmäßigen Baumpflanzungen sind heutzutage lediglich prägende Einzelbäume und Baumgruppen, das Wegesystem, das tiefergelegene Rasenparterre vor dem Verwaltungsgebäude sowie Reste von Mauer- und Zaunfundamenten erhalten. Vorhanden sind zudem die Pfeiler an der Einfahrt, die sternförmige Brunnenanlage mittig des Ovals im Eingangsbereich der Anlage, ein Denkmal aus gestapelten Findlingen hinter dem Verwaltungsgebäude sowie Senkbeete in der zentralen Mittelachse. Die ehemals räumliche Gliederung der Freiräume durch Hecken, Pergolen und Blumenrabatten sowie die den einzelnen Häusern zugeteilten Nutzgartenparzellen sind kaum noch ablesbar und teils durch ausgewachsene Pflanzungen überformt. Der Belag der Wegeflächen stammt fast vollständig nicht mehr aus der Bauzeit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich laut Denkmalbescheid folgende Einzeldenkmäler, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden/wurden:

- Das *Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhäuser und zwei Ärztwohnungen* (Gebäude S/R) einschließlich der dazugehörigen Freiflächen: Das Gebäude im Eingangsbereich der Anstalt diente dem Empfang und der Verwaltung der Irrenanstalt. Den westlichen Flügel des Gebäudes bildet das Direktorenwohnhäuser. Im östlichen Gebäudeflügel entlang der zentralen Mittelachse waren zwei Ärztwohnungen untergebracht. Das Dach inkl. Dachstuhl und Türmchen im Mittelteil des Gebäudes ist eingestürzt.

- Das *Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm* (Gebäude L), einschließlich der dazugehörigen Freiflächen, welches örtlich an die zentrale Grünachse grenzt: Das Gebäude und der Turm mit einer Plattform auf 30m und einem ca. 50 m hohen Dampfschornstein weisen gravierende Schäden auf und sind zu Teilen eingestürzt.
- Das *Küchengebäude mit Festsaal* (Gebäude M) einschließlich der dazugehörigen Freiflächen, welches sich mittig der Anstalt auf der Achse zwischen Männer- und Frauenbereich befindet.
- Das *Wäschereigebäude* (Gebäude N), einschließlich der dazugehörigen Freiflächen, welches gemeinsam mit dem Maschinengebäude die zentrale Grünachse flankiert.
- Die *ehemaligen Krankenhäuser für Frauen* (Gebäude Aw, Bw, Cw, Dw, Ew, Hw1 und Hw2) und die *ehemaligen Krankenhäuser für Männer*, (Gebäude Am, Bm, Cm, Dm, Em, Fm), einschließlich der dazugehörigen Freiflächen: Bei den Gebäuden handelt es sich hauptsächlich um zwei- bis dreigeschossige Putz-Ziegelbauten mit Walm- oder Mansardwalmdächern über Sockeln.
- Das *Lazarett* (Gebäude G) einschließlich der dazugehörigen Freiflächen
- Sämtliche Gebäude stehen leer und befinden sich – sofern nicht in Teilen eingestürzt und/oder ausgebrannt – zumindest in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.
- Das *historische Wegesystem* und die Reste der ursprünglichen Freiflächengestaltung, welche nur noch rudimentär/stellenweise ablesbar sind. Die ehemalige Gartenanlage mit ihren zusammenhängenden Gartenflächen ist heutzutage lediglich noch anhand des Wegesystems und den prägenden Einzelbäumen und Baumgruppen ablesbar.

Neubauoptionen sind hinsichtlich ihrer Einfügung in den Bestand zu entwickeln. Ziel ist es, die Grundlogik aus Städtebau und Freiraum mit den prägenden Gestaltungsprinzipien der Heilanstalt als Ausgangspunkt für Erhalt und Fortentwicklung aufzugreifen.



Abbildung 3: Gesamtanlage der Landesanstalt Teupitz, bestehend aus der Hauptanstalt, der Pensionäranstalt, dem Landwirtschaftshof und dem Wärterdorf zum Zeitpunkt der Eröffnung 1908, in: Otto von Manteuffel, Neubauten der Landesirrenanstalt zu Teupitz 1905-1908, Berlin 1908.

A.2.7 Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet durch das Entrée der bestehenden Hauptzufahrt im Norden von der Buchholzer Straße (L74), welche eine wichtige Verbindungsstraße zum Ortszentrum und zur Bundesautobahn A13 darstellt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem zwei Bushaltestellen der Buslinien 725 und 726. Das Gelände ist damit sehr gut an das Erschließungsnetz der Stadt Teupitz angebunden.

Darüber hinaus soll eine weitere neu zu schaffende Zufahrt als Teil des Bebauungsplan Nr. 4e von Nordosten als Verbindung von der Buchholzer Straße in das Plangebiet führen. Somit würde der Anschluss an die Straße Teupitzer Höhe gelingen, die in weiten Teilen parallel zur Buchholzer Straße als Privatstraße von Südosten in das Gebiet führt und Stand heute für die Erschließung des Areals nicht nutzbar ist.

Ausgehend vom Entrée erfolgt die innere Erschließung über eine zentrale Hauptachse. Diese besteht aus dem ovalen historische Rondell im Eingangsbereich des Areals und dem daran anschließenden U-förmigen Ring, der von Norden nach Süden verläuft. Von dieser Haupteerschließung führen in östlicher und westlicher Richtung Wege zu den einzelnen Gebäuden.

A.2.8 Technische Infrastruktur

Wärmetechnische Versorgung

Die derzeitig vorhandene Infrastruktur zur Wärmeversorgung des Plangebiets besteht aus einem Nahwärme-Infrastrukturkanal (ca.150/150 KMR, a.B.) im Bereich des Wohngebiets Teupitzer Höhe und einer Gasleitung in der Buchholzer Straße, die in Richtung des Gebäudes L führt und dort endet (HD, 2225 1002 und ND 110 PE 1998 der EWE Netz GmbH). In der Straße Teupitzer Höhe sind keine Wärmeleitungen vorhanden. Eine Entwicklung der Anlage zu einem Wohngebiet erfordert die Einrichtung eines neuen Systems zur Wärmeversorgung.

Stromversorgung

Die vorhandene Infrastruktur zur Elektroversorgung des Plangebiets ist durchgehend stillgelegt. In der Buchholzer Straße befinden sich zwei Eltkabel mit Mittelspannung und Niederspannung der E.On edis AG. Bei einer Entwicklung des Gebietes ist aufgrund der zusätzlich benötigten Leistungsbedarfe die Einrichtung eines neuen Stromnetzes im Plangebiet erforderlich.

Medien und Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch ein Telekommunikationsnetz erschlossen. Die Telekommunikationsleitungen (Telekom, Vodafone/Kabel Deutschland) in der Buchholzer Straße reichen von Nordwesten bis an das Plangebiet, in der Straße Teupitzer Höhe verlaufen keine Leitungen. Im Bereich des Wohngebiets der Teupitzer Höhe befinden sich lediglich stillgelegte Telekommunikationskabel. Bei der Nachverdichtung des Plangebietes ist die Einrichtung eines neuen öffentlichen Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Historisch erfolgte die Trinkwasserversorgung der Anlage durch ein Wasserwerk im Südosten des Plangebiets, welches heute nicht mehr existiert. Derzeit ist das Plangebiet nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die nächsten Trinkwasserleitungen liegen in der Buchholzer Straße und der Teupitzer Höhe an. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser erfordert den Ausbau des Trinkwassernetzes im Plangebiet und den Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Abwasserentsorgung

Die im Plangebiet derzeit vorhandene Infrastruktur zur Entsorgung von Schmutzwasser besteht aus stillgelegten Gefälleleitungen mit südöstlicher Fließrichtung zu einer nicht mehr vorhandenen südlich gelegenen Kläranlage und Rieselfeldern. Angrenzend an das Plangebiet verläuft in der Buchholzer Straße eine Vakuumleitung. Für die Nachverdichtung des Gebietes ist die Erweiterung des Abwasserentsorgungsnetzes notwendig.

Gemäß der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Teupitz besteht für alle Grundstücke, auf denen Schmutzwasser anfällt, ein Anschlusszwang an die öffentliche zentrale Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung. Die Satzung konkretisiert zudem, dass bei Neu- und Umbauten der Anschluss vor der Benutzung der baulichen Anlage hergestellt sein muss.

A.2.9 Boden

Um Aufschluss über die Gründungsfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erlangen erfolgte die Beauftragung eines Bodengutachtens. Dieses ist im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Am 06.12.2021 erfolgte dafür die Durchführung von zehn Rammkernsondierungen (BS 1 – BS 10) bis in 8 m Tiefe. Die genaue Lage der Bohrstandorte ist aus dem Gutachten ersichtlich. Darüber hinaus wurden zur genaueren Prüfung der Bodenzusammensetzung und Wasserdurchlässigkeit zehn Siebanalysen durchgeführt.

Mit Ausnahme eines Bohrungspunktes (BS 6), an dem der Untergrund aus bindigem Boden (Geschiebemergel) besteht, wurde auf dem Großteil des Geländes rolliger Boden (sandig, kiesig, bereichsweise schwach schluffig) festgestellt. Wasser wurde bis zur maximalen Bohrungsendtiefe von 8 m unter OKG nicht angetroffen. Da das Gelände auf einem Plateau liegt ist mit einem Grundwasserabstand von etwa 24 bis 26 Metern zu rechnen.

Insgesamt wurde der vorhandene Sandboden im Bereich der Untersuchungspunkte im Rahmen des Gutachtens vom 15.12.2021 als gut wasserdurchlässig für Flachgründungen als geeignet eingestuft. Die Schicht des humosen Oberbodens (Mutterboden) weist teilweise Bauschutt auf. Es wurden in den Untersuchungsbereichen keine Bodenverunreinigungen (sensorische Auffälligkeiten wie Verfärbungen, Gerüche o.ä.) festgestellt.

A.2.10 Altlasten und Kampfmittelverdacht

Altlasten

Laut Stellungnahmen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenbehörde aus dem Jahren 2014, 2018 und vom 22.02.2023 befinden sich auf den Flurstücken des Plangebiets Altlastenverdachtsflächen. Dies ist zurückzuführen auf die Nutzung der Anlage als Militärhospital der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) im Zeitraum von 1945 bis 1994.

Folgende vier Altlastenverdachtsflächen (siehe Abb. 3) sind gemäß jetzigem Kenntnisstand auf dem Flurstück 248 der Flur 8 der Gemarkung Teupitz im Altlastenkataster des Landkreises registriert:

- 0332619179 Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz, Verdachtsfläche ca. 180 m²
- 0332619181 Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz, Verdachtsfläche ca. 23 m²
- 0332619182 Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz, Verdachtsfläche ca. 64 m²
- 0332619188 Verkipfung von Chemikalien, Hospital Teupitz, Verdachtsfläche ca. 42 m².

Die orientierenden Untersuchungen (Geotec GmbH, 03/24, s. Anlage 7.5) der vier oben genannten Altlastenverdachtsfälle gemäß Bundesbodenschutzgesetz ergaben folgende Bewertung:

Für die Altlastenverdachtsflächen Alkat-Nr.: 0332619179 „Farblager im Gebäude 37“ und Alkat-Nr.: 0332619188 „Verkipfung von Chemikalien“ hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Im Bereich der Alkat-Nr.: 0332619181 „Ablagerungen um Gebäude 14“ besteht weiterhin der Verdacht zu schädlichen Bodenveränderungen durch eine im Untergrund verbliebene Bodenbelastung durch Kupfer-Verbindungen unbekannter Zusammensetzung.

Im Falle der Alkat-Nr.: 0332619182 „Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4)“ liegt Gemäß BBodSchV /11/ am Ort der Beprobung eine schädliche Bodenveränderung vor. Der Altlastenverdacht hat sich bestätigt. Es ist von einer begrenzt auf den östlichen Garagenbereich (32 m²) tolerierbaren Bodenverunreinigung der oberen Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 1,7 bis zwei Metern auszugehen. Es wurde eine im Untergrund verbliebene schädliche Bodenveränderung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Das Volumen des durch Altöl-Einträge verunreinigten Bodens wird auf ca. 60 m³ geschätzt.

Die festgestellten im Untergrund verbliebene schädliche Bodenveränderung stellen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefährdung für die relevanten Schutzgüter dar. Begründet wird dies mit folgenden Feststellungen:

- Im Bereich der Alkat-Nr.: 0332619181 ist der Sickerwasserpfad durch die vorhandene großflächige Beton-/Asphaltflächenversiegelung, im Falle der Alkat-Nr.: 0332619182 durch die vorhandene Gebäude- sowie die angrenzende großflächige Beton- und Asphaltflächenversiegelung unterbrochen.
- Der Sickerwasserpfad in der ungesättigten Bodenzone besitzt mit ca. 24 Metern eine große Transferlänge. Es wird eingeschätzt, dass keine Migration von gelösten Kupferverbindungen oder Mineralölkohlenstoffen bis zum Ort der Beurteilung im Sinne der BBodSchV (Übergang von der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone) erfolgt. Nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind nicht zu erwarten.
- Der Grundwasserleiter ist lt. vorliegendem Kenntnisstand durch eine bis zu 6 Metern mächtige Geschiebemergelschicht bedeckt und somit ausreichend vor Schadstoffeinträgen geschützt.
- Es ist von einer punktuellen, auf die obere Bodenschicht begrenzten, tolerierbaren Bodenverunreinigung auszugehen.

Bei einer Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen wird eine bodenschutzrechtlich Neubewertung der beiden Altlastenverdachtsflächen empfohlen. Daraus kann sich unter Umständen ein neuer Handlungsbedarf ergeben.

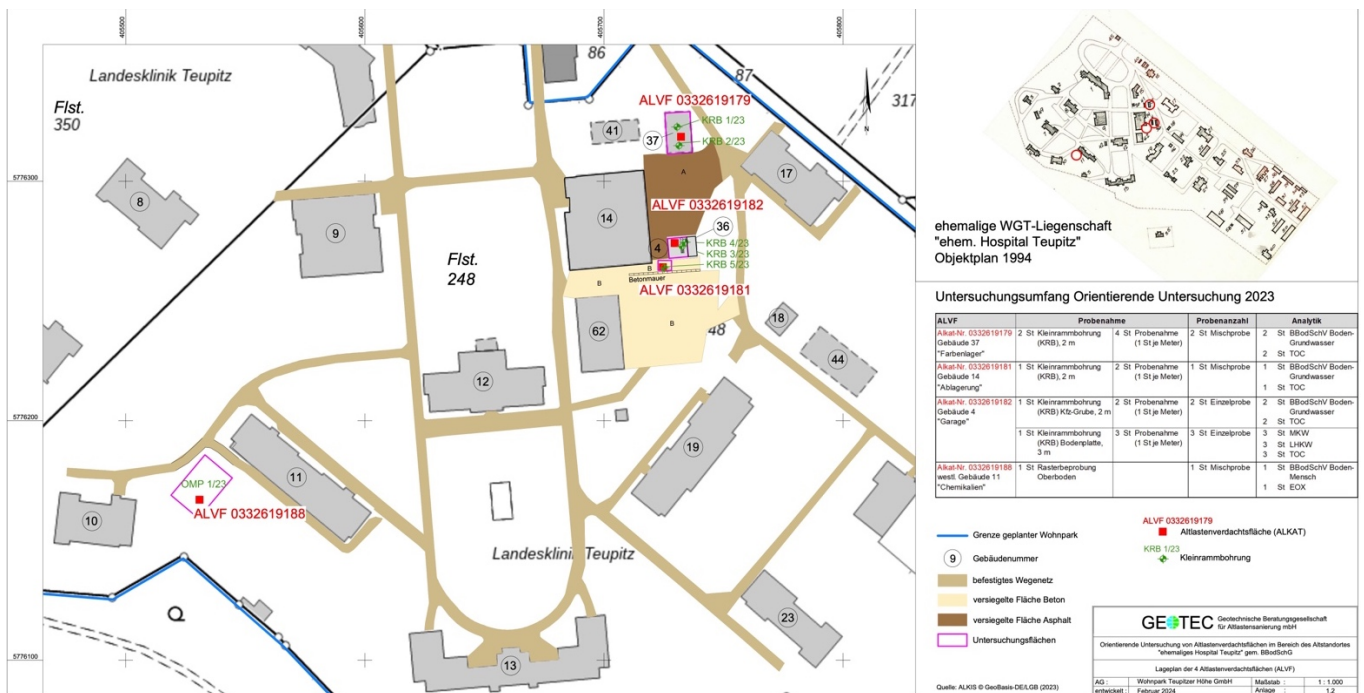


Abbildung 4: Lageplan der vier Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet (Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Altstandorts „ehemaliges Hospital Teupitz“, Geotec GmbH, 02/24)

Kampfmittel

Laut Schreiben vom 31.01.2023 und Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 07.02.2023 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet. Während der Bauausführung ist eine kampfmitteltechnische Baubegleitung bzw. die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

A.2.11 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA, die aus dem hydrogeologischen Gutachten der Firma Grundwasser Consulting Ingenieurgesellschaft mbH hervorgeht. Auf die zu beachtenden Verbote und Einschränkungen der Schutzzonen wird hingewiesen. Insbesondere gilt hier:

- Verbot von Aufschlüssen der Erdoberfläche (ausgenommen das Errichten von Kleingewässern bis 100 Quadratmeter), Bohrungen, Errichtung von Grundwassermessstellen und Brunnen sowie von Anlagen mit Erdwärmesonden (Schutzzone IIIB)
- In Schutzzone IIIA zudem: Verbot von Erdaufschlüssen (ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen)

Nordwestlich befindet sich das private Wasserwerk der Asklepios-Kliniken.

A.2.12 Naturräumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“ vom 17.07.1998 (GVBI II/98, Nr. 19, 454) noch innerhalb der nahen gelegenen Naturschutzgebiete „Mühlenfließ -Sägebach“ aus dem Jahr 1997 (GVBI II/98, Nr. 4, 74) und „Briesensee und Klingenberg“ aus dem Jahr 2002 (GVBI II/02, Nr. 10, 219). Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaft- und Naturschutzes somit nicht entgegen.

Bei den Flurstücken 240, 241, 350 und 352 handelt es sich teilweise um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Laut Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg, Revier Teupitz vom 08.06.2020, erfüllen die Flurstücke teilweise die Anforderungen zum Vorliegen der Waldeigenschaft. Es handelt sich insgesamt um 104.298,54 m² mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche.

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

A.2.13 Waldeigenschaft

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, Oberförsterei Königs-Wusterhausen hat mit Schreiben vom 08.06.2020 mitgeteilt, dass es sich bei dem Geltungsbereich teilweise um Wald nach §2 LWaldG handelt. Die Anteilsflächen mit der Gesamtgröße von 104.298,54 m² (2020) sind mit Forstpflanzen bestockte Grundflächen.

Für die überplanten Waldflächen wurde in einem Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern des Eigentümers und der unteren Forstbehörde am 07.05.2020 eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (Bauland, Wohngebiete) gemäß § 8 LWaldG in Aussicht gestellt. Der Eingriff in Waldflächen ist genehmigungspflichtig und forstrechtlich nach LWaldG auszugleichen.

A.3 Planerische Ausgangssituation

A.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Raumordnungsbericht Berlin-Brandenburg 2018

Der Raumordnungsbericht der Länder Berlin und Brandenburg gibt Auskunft über die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion, der Stadt- der Regionalplanung, weitere Planungen und Projekte. Darunter wird die Wachstumsdynamik Berlins und dessen Umlands thematisiert, welche in den betroffenen Gebieten zu einer höheren Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, sozialer und technischer Infrastruktur sowie geeigneten Mobilitätsangeboten führt. Grenzt die Gemeinde Schenkenländchen zwar lediglich an das Berliner Umland, konnte sie jedoch von dessen Wachstumsdynamiken profitieren und verzeichnete zwischen den Jahren 2012 und 2016 einen Bevölkerungszuwachs im Bereich von fünf bis knapp zehn Prozent. Durch die räumliche Nähe zu Berlin ergibt sich dabei auch ein negatives Pendlersaldo im Bereich von -200 bis unter -100 je 1.000 Einwohner*innen. Im Vergleich zum Berliner Umland liegt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Bodenfläche im Schenkenländchen mit fünf bis unter zehn Prozent relativ niedrig.

Des Weiteren trifft der Raumordnungsbericht Aussagen zu den Landesraumordnungsplänen für Berlin-Brandenburg, die im Folgenden näher betrachtet werden.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Brandenburg in Kraft getreten. Der Geltungsbereich wird gemäß der Festlegungen des LEPro 2007 vollumfänglich als Siedlungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus zielt das Vorhaben auf die Nachnutzung von bestehenden Konversionsflächen.

Die vorgesehene Planung stimmt somit mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms überein.

LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und bestimmt die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung dieser Region. Der Landesentwicklungsplan konkretisiert dabei die im Landesentwicklungsprogramm getroffenen Aussagen zu den Grundsätzen der Raumordnung.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans ist Teupitz nicht als Zentraler Ort festgelegt – das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Zossen dar. Jedoch wird Teupitz als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ ausgewiesen und gewährt dadurch ein gesteigertes Siedlungsflächenwachstums. Die im LEP HR gekennzeichneten Freiraumverbunde werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ist am 16.6.2006 in Kraft getreten und trifft Aussagen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie zu einer Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung.

Für Teupitz ergeben sich aus dem Dokument keine planungsrelevanten Konsequenzen.

Regionalplanung

Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald befindet sich derzeit in Aufstellung, bei dem seit dem 01.09.2021 Behörden mit umwelt- und gesundheitsbezogenen Aufgabenbereichen zur Beteiligung an der Festlegung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung (SUP) sowie des Umfangs des Umweltberichts aufgerufen sind. Der Themenbereich „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird dabei als vorgezogener sachlicher Teilregionalplan erarbeitet.

Laut Teilregionalplan fungiert Teupitz als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Region Lausitz-Spreewald. Dem LEP HR entsprechend wird durch die Ausweisung als Grundfunktionaler Schwerpunkt eine zusätzliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung von bis zu 2,5 Prozent des Bestands gestattet. Teupitz weist zwar nur neun der insgesamt elf vorgegebenen Ausstattungsmerkmale auf, die zum GSP qualifizieren, wird aber dennoch durch eine Ausnahmeregelung als solcher ausgezeichnet.

Zusammenfassung

Basierend auf den Aussagen des LEP HR sowie des Teilregionalplans „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Region Lausitz-Spreewald wird die Stadt Teupitz als ein solcher grundfunktionaler Schwerpunktbereich ausgewiesen. Dies berechtigt die Stadt aus raumordnerischen Gesichtspunkten neben der Eigenentwicklung von fünf Prozent zu einer zusätzlichen Siedlungsentwicklung von 2,5 Prozent. Daraus ergibt sich eine Entwicklungsoption von 7,5 Prozent Siedlungsflächenwachstum im Verhältnis zur Ausgangsfläche innerhalb von zehn Jahren für die Stadt Teupitz.

Dieses Potential der Siedlungsentwicklung wird durch die Entwicklung des Areals der ehemaligen Landesheilstalt Teupitz allerdings nicht berührt, da mit dem Vorhaben den übergeordneten Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung entsprochen wird:

- Das Areal befindet sich in dem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich der Stadt Teupitz mit direktem Zugang zur örtlichen Hauptverkehrsachse.
- Durch die Reaktivierung und Konversion der ehemaligen Landesheilstalt wird der historische Gebäudebestand sowie große Teile des Teupitzer Innenbereichs wieder nutzbar gemacht. Das Areal liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem umgebenden Siedlungsgebiet.
- Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Der zu beplanende Außenbereich befindet sich zudem auf Flächen des raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiches und innerhalb des Teupitzer Stadtgefüges (siehe A.3.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, S. 18).

§ 5 Siedlungsentwicklung (LEPro 2007)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

G 5.8 Nachnutzung von Konversionsflächen (LEPro 2007)

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

§ 2 Absatz 2 Nummer 6 Satz 6 (ROG 2009)

(...) Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. (...)

A.3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde im Jahr 2001 aufgestellt und beinhaltet in den Kategorien *Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung* Aussagen zu Leitlinien, Entwicklungszielen und Zielkonzepten für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Übergeordnete Leitlinien bilden

hier die nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Umweltqualität aller Naturgüter, u.a. durch den sparsamen Nutzen von Naturgütern sowie der Vermeidung künftiger Raumnutzungskonflikte. Im räumlichen Leitbild des Landschaftsprogramms wird dabei der Fokus auf das Baruther Urstromtal (Südschiene), das Eberswalder Urstromtal im Bereich des Rhinluchs in Verbindung mit den Nordbrandenburgischen Seen, der Schorfheide/Chorin und dem unteren Elbtal (Nordschiene) sowie die Flusssysteme der Elbe, der mittleren Havel, der Oder und der Neiße gelegt.

Teupitz fällt dabei in die naturräumliche Region des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets. Der Fokus soll in diesem Gebiet auf dem Schutz der nährstoffarmen Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen gelegt werden. Im Gebiet Zossen-, Teupitzer Platten- und Hügelland werden u.a. meso- und eutrophe Seen, Torfmoosmoore, Binnendünen und naturnahe Eichenwälder als vorrangig zu schützende Biotoptypen genannt. Vorrangig zu entwickelnde Biotoptypen stellen Feuchtwiesen, Traubeichen-Wald, Stieleichen-Birken-Wald und Kiefer-Mischwald dar.

Im Oktober 2022 wurde das LaPro Brandenburg durch den Teilplan Landschaftsbild fortgeschrieben. Teupitz wird dem Landschaftsbildraum „Dahme-Seengebiet“ zugeordnet und besitzt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für diesen. Neben der zielgerichteten Erhaltung des Landschaftsbildcharakters und den landesweiten allgemeinen Zielen, wird für das „Dahme-Seengebiet“ insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung der Gewässerlandschaften genannt.

A.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der weitaus größte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der am 05.08.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Schenkenländchen, XXII. Jahrgang, Nr. 26 am 05.09.2013). Hiernach befindet sich ein Großteil des Plangebiets im Innenbereich gemäß § 34 BauGB der Stadt Teupitz.

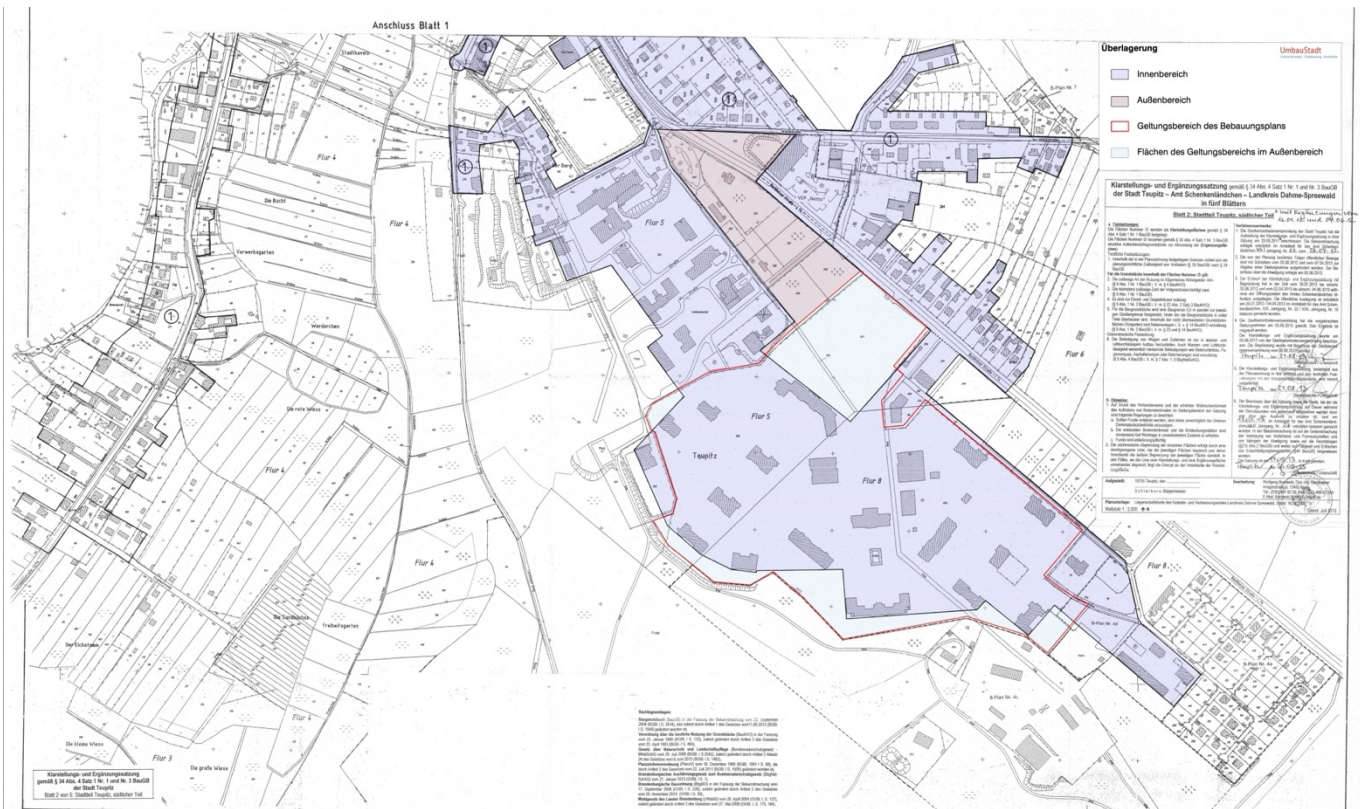


Abbildung 5: Grundlage: Planzeichnung (Blatt 2) des Geltungsraums der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Teupitz; mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan Nr. 4F (UmbauStadt, 03/24)

Lediglich folgende Flächen sind demnach dem Außenbereich zuzuordnen:

Flur	Flurst.	BVNR	Grdb.BI.	Eigentümer	Fläche in m ²	Davon ca. Außenbereich
5	240	1	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	19	0
5	241	2	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	16.810	15.992
5	350	3	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	42.296	6.680
5	352	4	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	502	502
8	248	5	1708	Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH	97.470	12.329
Gesamtfläche gemäß Flächenabriff Vermesserplan					157.097	35.503 (22,6%)

Abbildung 6: Flächenbilanzierung der Innen- und Außenbereichsflächen gemäß Flächenabriff des Vermesserplans

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich somit nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Durch die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird für das Plangebiet bestimmt, welche Flächen im Innenbereich von Teupitz liegen (und somit nach §34 BauGB) bewertet werden und welche sich im Außenbereich befinden (Bewertung nach § 35 BauGB). Die durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzten Grenzen orientieren sich an der Lage der vorhandenen Bestandsgebäude der Landesheilanstalt Teupitz.

Herleitung des Maßes der baulichen Nutzung aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Flächen des Innenbereichs werden nach § 34 BauGB behandelt, sodass hier eine grundlegende Bebaubarkeit vorliegt und dieser Teil des Plangebiets somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt wird. Im Folgenden wird die grundlegend zulässige GRZ für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen abgeleitet.

Grundsätzlich ist für die Teile des Bebauungsplans, die sich innerhalb der Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, befinden, die Ableitung der Art der Bebauung aus der Umgebung als allgemeine Wohn- oder Sondergebiete vorzunehmen. Die umliegenden Bebauungspläne sehen hauptsächlich ein Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 vor.

Die Fläche des Plangebiets, dessen Anteil sich im Innenbereich befindet, beläuft sich auf ca. 121.594 m². Die im Bestand vorhandene Erschließungsfläche beträgt 17.361 m² im Innenbereich (entspricht ca. 14%) und die aktuelle Bebauung beträgt 10.751 m². Um die Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, ist mindestens die Fläche der Bestandserschließung als Verkehrsfläche einzuplanen. Die übrig bleibenden Flächen können als Baugebiete angesehen werden. Als bebaubare Fläche stehen abzüglich der im Bestand vorhandenen Erschließungsfläche 104.233 m² als Baugebiete zur Verfügung; von denen ca. 10% mit Gebäuden bebaut sind. Bei einer aus der Umgebung abzuleitenden und für das B-Plangebiet anzunehmenden GRZ von 0,3 bezogen auf die reine Baufläche wird eine Bebauung innerhalb dieser Wohngebiete von 31.269 m² als zulässig angesehen. Nach § 14 BauNVO darf mit der Errichtung von Nebenanlagen die zulässige GRZ um bis zu 50 % überschritten werden. Die sogenannte GRZ II liegt somit bei 0,15. Nach bestehendem Planungsrecht ergibt sich kombiniert aus GRZ I und GRZ II eine Gesamt GRZ von 0,45. Diese GRZ unterschreitet die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und liegt damit im zulässigen Rahmen.

Gesamtfläche Innenbereich	Wohngebiet abzüglich der Straßenfläche (17.361/14%)	bei GRZ 0,3 überbaubar	Bestand überbaut	Verfügbare Fläche zur Nachverdichtung
121.594 m ²	104.233 m ²	31.269 m ²	10.751 m ²	20.518 m ²

Abgeleitet aus den umgebenden Bebauungsplanungen, der umgebenden Bebauungsdichte und der vorliegenden Bestandsbebauung, kann somit für die Flächen des Innenbereichs eine GRZ von 0,3 als bestehendes Planungsrecht im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung angesetzt werden. Dies entspricht einer Bebaubarkeit von 31.269 m² Grundfläche einschließlich der Bestandsgebäude.

A.3.4 Flächennutzungsplan

Auf dem Gebiet der Stadt Teupitz existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Am 03.07.2009 erfolgte der Beschluss der Aufstellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz. Es liegt ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Stand vom Januar 2013 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im Jahr 2014 erfolgt.

Laut § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aus Gründen der Dringlichkeit aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, sofern der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Der vorliegende Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans und auf Grundlage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen werden. Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem dringenden Entwicklungsbedarf der Fläche, deren denkmalgeschützte Bausubstanz zunehmend verfällt.

A.3.5 Kreisentwicklungskonzept 2030+

Für den Landkreis Dahme-Spreewald existiert ein „Kreisentwicklungskonzept 2030+“ von Dezember 2020, in dem die räumliche Entwicklung mit einem übergeordneten Leitbild gesteuert werden soll. Dabei hat sich der Leitgedanke „nachhaltig, mobil, heimatverbunden“ herauskristallisiert, unter dem Klimaschutz, flächendeckende Versorgungsangebote, nachhaltige Wirtschaftsentwicklung sowie Erhalt und touristische Erlebbarkeit von Freiräumen und Schutzgebieten forciert werden sollen. Als wichtige Entwicklungsziele werden hier unter anderem die Stärkung interkommunaler Vernetzung und Kommunikation, die Verzahnung von Verkehrsträgern, das Etablieren und Sichern von dauerhaften Kultur- und Sportangeboten als Grundversorgungen in verschiedenen Regionen im Landkreis genannt. Die Ziele bewegen sich hierbei auf einer übergeordneten Ebene und werden dabei nur partiell konkreten Orten zugeordnet.

Das Amt Schenkenländchen wird in der Charakterisierung des Landkreises zu den gut an den Verdichtungsraum Berlin angebundenen Teilräume gezählt, die in den vergangenen Jahren einen verstärkten Zuzug erfahren haben.

A.3.6 Landschaftsschutz, Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Direkt südlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ (festgesetzt 1998) an. Geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht tangiert. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsschutzes nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus nicht innerhalb eines Naturschutz- oder europäischen Vorranggebietes. Nahe des Plangebiets befinden sich zwei Naturschutzgebiete, welche dieses jedoch nicht direkt tangieren. Dazu zählen das Naturschutzgebiet „Mühlenfließ -Sägebach“ (festgesetzt 1997) und das Naturschutzgebiet „Briesensee und Klingenberg“ (festgesetzt 2002). Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Naturschutzes nicht entgegen.

A.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 4e

Am 17.07.2017 wurde in der Stadtverordnetenversammlung ein Bebauungsplan nordöstlich des Plangebiets zwischen Teupitzer Höhe und Buchholzer Straße beschlossen. Dieses Plangebiet ist in zwei Baufelder geteilt, die durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche getrennt sind. Das nördliche Baufeld ist als Mischgebiet ausgewiesen, während das südliche Baufeld als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Für beide Baufelder gilt die Vorgabe von drei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie offene Bauweise. Weitere textliche Festsetzungen regeln unter anderem die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Bepflanzung von Außenwänden der Nebenanlagen und die Gestaltung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen

Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien. **Eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel einer Entwicklung eines Supermarkts ist für diesen Bereich in Aufstellung (Stand 05/2024).**

Bebauungsplan Nr. 4d

Am 08.10.2012 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz ein Bebauungsplan südöstlich an das Plangebiet angrenzend für die Flurstücke 92, 93, 95 tlw., 96 tlw. und 248 tlw. beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dabei ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenresidenz/Seniorenpflegeheim“ vorgesehen. Dafür wurden 4 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 sowie eine offene Bauweise vorgegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4d wird durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 4f teilweise überlagert. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes 4f treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Bebauungsplan Nr. 4c

Am 12.12.2008 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz ein Bebauungsplan südöstlich an das Plangebiet angrenzend für die Flurstücke 242, 244, 246 tlw. und 247tlw. beschlossen. Für den Großteil des Geltungsbereichs wurde ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdezucht festgesetzt. In der Planzeichnung sind in diesem Bereich eine Mehrzweck-Reithalle, eine Reithalle, ein Aufzuchtstall, ein Wirtschaftsgebäude, ein Wohnhaus für den Betreiber sowie ein Gebäude für Ausstellungen und Büroflächen gekennzeichnet. Teilweise wurden dabei die Bestandsgebäude überplant und überformt, an anderen Stellen sind die Bestandsgebäude stärker in die Planungen eingebunden. Des Weiteren ist auf dem Flurstück 244 ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, auf dem ein Baufeld auf dem Grundriss eines Bestandsgebäudes festgelegt ist. Hier werden Vorgaben für 3 Vollgeschosse, einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,9 und einer offenen Bauweise gemacht. Auf dem Flurstück 242 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, auf der ein Wasserwerk untergebracht werden soll. Wie auch bei dem Allgemeinen Wohngebiet ist hier nur ein Baufeld auf dem Grundriss eines Bestandsgebäudes vorgesehen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen Reithof und der nördlich angrenzenden Siedlung wird der bestehende Wald durch die Festsetzung als Waldfläche gesichert.

Bebauungsplan Nr. 4a-1

Nordöstlich des Plangebiets wurde am 20.04.2015 für die Grundstücke Teupitzer Höhe 21, 30 a-g und 31-97 sowie für die Flurstücke 96 tlw., 157 der Flur 8 und die Flurstücke 243 tlw. der Flur 6 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich beinhaltet dabei als Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet festgesetzte Flächen, private Verkehrsflächen sowie private Grünflächen. Die jeweiligen Grundstücke werden entlang der Teupitzer Höhe über Stichstraßen erschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung beläuft sich im ganzen Gebiet auf 2 Vollgeschosse, einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5 sowie auf eine offene Bauweise.



Abbildung 7: Angrenzende Bebauungspläne (UmbauStadt, 02/2023)

A.3.8 Sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Für Baumstandorte außerhalb der im Geltungsbereich befindlichen Waldfläche gilt die Satzung der Stadt Teupitz zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 24. April 2014
- Schmutzwasserbeseitigungssatzung des AZV Teupitzsee vom 25. März 2013
- Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Wasserversorgung und ihre Benutzung Teupitz (Wasserversorgungssatzung) vom 11. Dezember 2002

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIA der zukünftigen Trinkwasserschutzzone. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen sind die Nutzungsaufgaben und -beschränkungen der Musterverordnung aus dem Leitfaden "Wasserschutzgebiete in Brandenburg" des MLUK zu beachten.

Baudenkmäler

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztwohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof,

Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung. Davon befinden sich lediglich die Leichenhalle samt Friedhof, das Beamtenwohnhaus und die Kegelbahn nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz nach Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unterliegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt somit vollumfänglich den Regelungen des BbgDSchG.

Wald

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Waldfläche sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg werden nachrichtlich übernommen.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB /Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 05.08.2013.

B Planinhalt und Konzept

B.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandteile der Anlage der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz sind seit der Auflösung des Militärkrankenhauses im Jahr 1994 dem Verfall und Vandalismus ausgesetzt. Neben der Umstrukturierung und dem Weiterbetrieb der ehemaligen Pensionärsanstalt als Krankenhaus (Asklepios Fachklinik Teupitz), wurden lediglich einzelne Gebäude der Anlage sowie der ehemalige Landwirtschaftshof – sämtlichst außerhalb des Plangebiets - bereits in den Jahren von 1994 bis 1997 durch verschiedene Projektentwickler saniert und einer Wohnnutzung zugeführt. Nachdem das Grundstück der Hauptanstalt mit Wasserturm mehrere Jahrzehnte brachlag, wurde ein Großteil des denkmalgeschützten Areals inklusive der historischen Gebäude und Freiflächen im Jahr 2019 durch die Wohnpark Teupitzer Höhe GmbH erworben.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demografischen Wandels gewinnt die Thematik des altersgerechten Wohnraumes sowie von Pflegeeinrichtungen in Teupitz zunehmend an Bedeutung. Darüber hinaus besteht in Teupitz aufgrund seiner für Berufspendler attraktiven Lage im Speckgürtel Berlins und der guten Anbindung zum Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ein großes Potential hinsichtlich der Nachfrage von naturnahem Wohnraum für Familien und mobile Berufstätige. Hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum ist innerhalb der letzten Jahre eine stetige Nachfrage in der Region zu verzeichnen.

Der Bauherr beabsichtigt, die Anlage gemäß einem neuen städtebaulichen Konzept zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Das Areal soll vorwiegend dem Wohnen in der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dienen. Neben der Wohnfunktion sollen Einrichtungen zur Versorgung, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sein. Im Zuge der Umsetzung ist eine Sanierung des historischen Gebäudebestands vorgesehen. Es ist beabsichtigt, den denkmalgeschützten Wasserturm als Wahrzeichen der Stadt zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Die Freiflächen sollen im Rahmen der geplanten Nutzung wiederhergestellt werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung erfolgt eine Neuerschließung des Areals hinsichtlich Verkehr und verschiedener Medien.

Die Stadt Teupitz unterstützt diese Absicht als einen wichtigen Schritt zum Erhalt der historischen Baustruktur und der Entwicklung bzw. Aufwertung eines wichtigen Stadtbestandteils und Aushängeschildes der Stadt Teupitz. Aus Sicht der Stadt und des Amtes Schenkländchen bietet die Entwicklung der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz in Absprache mit dem Entwickler zudem eine Möglichkeit der Unterbringung für Teupitz notwendiger öffentlicher Funktionen. Potential besteht hier hinsichtlich der Integration sozialer Einrichtungen, wie einer Kindertagesstätte oder eines Senioren- bzw. Pflegeheims, sowie von Räumlichkeiten für Verwaltungszwecke/-nutzungen. Die Entwicklung des Areals zu einem neuen Wohnquartier stellt für die Stadt Teupitz ein bedeutendes Potential zur Gewinnung neuer Einwohner dar.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Erhalt der Bestandsgebäude und eine Entwicklung sowie Nachverdichtung der Anlage planungsrechtlich zu sichern. Er dient der Revitalisierung des historischen Areals sowie der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

B.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebiets wurde in Orientierung an die historische städtebauliche und freiraumplanerische Grundlogik der Anlage erarbeitet. Das Konzept sieht vor, den historischen Gebäudebestand, bestehend aus 18 Gebäuden (28.603 m² Nutzfläche) um 12 Neubauten und fünf Anbauten an den Bestand zu ergänzen. Der Wasserturm soll erhalten und instandgesetzt werden. Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption zur Nachverdichtung wurden die, die Heilanstalt prägenden Gestaltungsprinzipien aufgegriffen. Die ergänzende Bebauung ist in Form von Einzelbauten oder als Anbauten an die

bestehenden Gebäude vorgesehen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept gemäß historischem Vorbild die Anordnung funktionsnaher, den Gebäuden zugeordneter Gartenflächen.

Neben der Wohnfunktion ist eine Integration von öffentlichen und Nahversorgungsnutzungen entlang der zentralen städtebaulichen Achsen des Areals vorgesehen. Ausgehend von dem Ziel, ein durchmischtes und nachhaltiges Wohnquartier am Standort Teupitzer Höhe zu entwickeln, beinhaltet das Konzept die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete mit unterschiedlicher Dichte sowie die Entwicklung von Urbanen Gebieten.

B.3 Erschließungskonzept

B.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Hauptzufahrt in das Wohngebiet erfolgt über die Buchholzer Straße. Eine weitere neu zu schaffende Zufahrt führt als Teil des Bebauungsplan Nr. 4e von Nordosten als Stichstraße von der Buchholzer Straße in das Plangebiet. Außerdem wird zur Vervollständigung des historischen Wegesystems im Südosten der Anschluss an die Teupitzer Höhe geschaffen, die hier als Privatstraße in das Gebiet führt und somit für die Erschließung des Areals Stand heute nicht nutzbar ist.

Für die Neuentwicklung des Plangebietes wurde im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung vom Büro Hoffmann und Leichter ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 3.237 Kfz-fahrten am Tag ermittelt.

Das künftige Erschließungssystem des Bebauungsplangebietes setzt sich zusammen aus öffentlich und privat befahrbaren Straßen. Bis auf einige Ausnahmen handelt es sich bei den Planstraßen um öffentlich befahrbare Erschließungsstraßen. Bis auf zwei Einbahnstraßen sind alle öffentlichen Straßen für eine Mischverkehrsnutzung im Zweirichtungsverkehr vorgesehen.

Öffentliche Straßen

Die Planstraßen 1, 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 5.3. und 7.2 bilden das Grundgerüst entlang der zentralen Achsen und versorgenden Funktionen des Plangebiets. Die ebenfalls öffentlich befahrbaren Erschließungsstraßen 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 7.1 und 8 im ehemaligen Frauenbereich sowie 5.4, 7.3, 7.4, 10, 11.1, 11.2, 13.1 und 13.2 im ehemaligen Männerbereich der Anlage ergänzen das Grundgerüst zur Erschließung der Wohnbereiche beidseitig der zentralen Achsen.

Private Straßen

Darüber hinaus sind die Planstraßen 6 und 12 als private Verbindungsstraßen mit einer Fahrbahnbereite von 3,50 m für den Mischverkehr vorgesehen. Die Planstraße 6 hat den Charakter einer unechten Einbahnstraße, während es sich bei der Planstraße 12 um eine Einbahnstraße handelt.

Straßenquerschnitt

Zusätzlich zu den jeweiligen Fahrbahnbreiten der Straßen, welche zwischen 4,10 m und 5,50 m betragen, sind zum Zweck der Bedienbarkeit der orthogonal angeordneten Parkstände beim Ein- und Ausparken Fahrbahnaufweitungen von 1m bis 1,90 m vorgesehen. Es ist vorgesehen die Fahrbahn und deren Aufweitungen entsprechend der Bauklasse 1,0 auszuführen. Insgesamt soll der Straßenraum, insbesondere die orthogonal angeschlossenen Parkstände, möglichst wasserdurchlässig und naturnah gestaltet werden.

Private Erschließungswege

Bei den Planstraßen 14 und 15 handelt es sich um private Verbindungswege mit einer Breite von 3 m, welche nicht mit dem motorisierten Individualverkehr befahrbar, sondern dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten sind.

Parkstände

Entlang der Planstraßen ist die Errichtung von Parkständen orthogonal zur Fahrbahn vorgesehen. Die Parkstände befinden sich im Bereich der privaten Grundstücke und sind den einzelnen Gebäuden zugeordnet.

Neben den straßenbegleitenden Parkständen sind im Plangebiet sechs private Sammelparkplätze vorgesehen. Diese befinden sich vorrangig im Bereich der zentralen Erschließungsachsen, des Rondells und nahe des geplanten Nutzungsgemischten ehemaligen *Maschinengebäudes (Gebäude L)*.

Insgesamt bietet die vorliegende Planung die Möglichkeit ca. 850 Parkstände (einschließlich einer Tiefgarage) und 70 behindertengerechte Stellplätze herzustellen. Jedem Grundstück ist eine von der Anzahl an Wohneinheiten abhängige Anzahl an privaten Parkplätzen zugeordnet. Neben dem Großteil an privaten Parkständen ist vorgesehen, einen Anteil öffentlich nutzbar zu machen (Besuchsverkehr etc.). Es wird beabsichtigt, die Parkstände so auszustatten, dass E-Ladesäulen zumindest einsatzfähig nachgerüstet werden können. Darüber hinaus sollen sie wasserdurchlässig und naturnah gemäß der Bauklasse 0,3 umgesetzt werden. Die geplante Entwässerung der Parkstände erfolgt gemeinsam mit den Fahrbahnen über seitliche Mulden/Rigolen.

Gehwege

Öffentlich zugängliche Gehwege befinden sich lediglich im Bereich der zentralen Erschließungsachse und des Rondells. Darüber hinaus ist eine Erschließung der Gebäudeeingänge durch private Gehwege auf den Grundstücken vorgesehen. Die Gestaltung der Wege soll wasserdurchlässig erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 07.02.2023 ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Es ist vorgesehen, alle befahrbaren befestigten Verkehrsflächen, wie Fahrbahnen, Wege und Parkstände vor Ort in Seitenmulden /-Rigolen über die belebte Bodenzone zu entwässern. Eine geschlossene Regenentwässerung der Verkehrsflächen ist mangels Anschlusses nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird unter dem Punkt „Ver- und Entsorgungsstruktur“ behandelt.

Medien

In den Straßenquerschnitten ist der Nachweis für die Unterbringung der erforderlichen Medien erbracht. Eine Überarbeitung der Straßenquerschnitte erfolgt im Nachgang der Fertigstellung des Bebauungsplanes.

Tiefgarage

Im Bereich der Grundstücke der Neubauten N8 und N9 im Bereich des WA 9.1 ist eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen vorgesehen. Die Einfahrt erfolgt aus Richtung der Buchholzer Straße über die Straße Teupitzer Höhe.

Feuerwehrebewegungsflächen

Der Platzbedarf für Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs ermittelt. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

B.3.2 Ver- und Entsorgungsstruktur

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an bestehende Netze sichergestellt. Der Ausbau erfolgt in unterirdischer Bauweise.

Wärmetechnische Versorgung

Geplant ist die Einrichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) im Plangebiet, welches mittels eines Nahwärmenetzes alle Gebäude im Plangebiet versorgt. Das Nahwärmenetz soll im Straßenraum untergebracht werden. Im Rahmen eines Energiekonzeptes erfolgte für das BHKW die Erstellung von drei Varianten. Für das BHKW ist die Herstellung eines Gasanschlusses im Bereich der Zufahrt 2 über die Planstraße 16 vom öffentlichen Gasnetz der Buchholzer Straße

erforderlich. Gemäß Schreiben der EWE-Netz-GmbH vom 20.06.2022 kann die erforderliche Leistung bis 2.000 KW und 9.000 MWh/a von der EWE-Netz GmbH aus dem öffentlichen Gasnetz zur Verfügung gestellt werden.

Geothermie (Erdwärme)

Im Plangebiet ist Energiegewinnung durch Geothermie vorgesehen. Laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger und Behörden ist dafür im Vorfeld die Durchführung mehrerer Erkundungsbohrungen erforderlich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Bereich der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIA (grüne Zone = TWSZ III₁) befindet. Da bei Erdwärmeanlagen einschließlich oberflächennaher Erdwärmekollektoren grundsätzlich von einem Erdaufschluss auszugehen ist, besteht das Risiko des Zustroms von Schadstoffen in die engere Schutzzone.

Vorgesehen sind vier Pilotbohrungen unter Berücksichtigung der altlastenverdächtigen Flächen. Zur Ermittlung der tatsächlich benötigten Sonden für die geplanten Geothermiefelder sind laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde geophysikalische Bohrlochmessungen zur Schichtenaufnahme sowie Thermal-Response-Tests durchzuführen. Dabei ist der Spülkreislauf der Erkundungsbohrungen durch Messungen der elektrischen Leitfähigkeit zu überwachen. Im Nachgang dessen wird eine numerische Simulation für die Gesamt-Anlage für mindestens 50 Jahre gefordert, um die Anlagen ausreichend zu dimensionieren.

Stromversorgung

Derzeit ist das Plangebiet nicht an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung des Plangebiets soll zukünftig über eine neue Eltverlegung im Ringsystem mit Anschluss an das vorhandene Elektronetz in der Buchholzer Straße erfolgen. Dafür ist zukünftig die Verortung von neuen Transformatorenstationen und Schaltschränken im Plangebiet erforderlich.

Jedes Gebäude soll einen Hausanschluss mit Zähler erhalten. Eine Möglichkeit der Ausrüstung der geplanten Parkstände und Tiefgarage mit E-Ladesäulen ist vorgesehen. Im Zuge der Planung wurde die Nutzung vorhandener und im öffentlichen Bauraum befindlicher Leitungstrassen gemäß DIN 1998 und die Möglichkeiten koordinierter Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen nachgewiesen (Siehe Anlage 7.1).

Für die Stromversorgung des Plangebiets ist im Laufe der weiteren Planung die Schließung eines Erschließungsvertrages zwischen dem Entwickler und der E.On edis AG erforderlich.

Medien und Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch ein Telekommunikationsnetz erschlossen. Bei der Nachverdichtung des Plangebietes ist eine Einrichtung eines neuen öffentlichen Telekommunikationsnetzes im Ringsystem mit Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz in der Buchholzer Straße vorgesehen. Dafür sind im Laufe der Planung Schaltschränke im Straßenraum einzuplanen. Für jedes Gebäude ist ein eigener Anschluss an das neue Kommunikationsnetz vorgesehen.

Trinkwasserversorgung

Derzeit ist das Plangebiet nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Innerhalb des Plangebiets ist es vorgesehen, neue öffentliche Trinkwasserleitungen im Ringsystem für das entstehende Wohngebiet einzurichten. Der Ausbau des Trinkwassernetzes erfolgt straßenseitig und wird an die vorhandenen Leitungen in der Buchholzer Straße und Teupitzer Höhe angeschlossen. Jedes Gebäude soll einen eigenen Hausanschluss mit Wasserzähler an das Trinkwassernetz der LWG Lausitzer Wasser GmbH erhalten.

Abwasserentsorgung

Gemäß der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Teupitz besteht für alle Grundstücke, auf denen Schmutzwasser anfällt, ein Anschlusszwang an die öffentliche zentrale Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung. Die Satzung konkretisiert zudem, dass bei Neu- und Umbauten ein eigener Hausanschluss vor der Benutzung der baulichen Anlage hergestellt sein muss.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist vollständig stillgelegt. Für das neue Wohngebiet wurde im Rahmen des Fachbeitrags für Infrastruktur und Verkehrserschließung ein Schmutzwasser-Anfall von 4,04 l/s berechnet (Stand 19.07.2022). Geplant ist ein neues Schmutzwassergefällernetz mit zwei Sammelpunkten im Plangebiet. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das gesammelte Schmutzwasser mithilfe von zwei neuen Pumpwerken und Abwasserdruckleitungen über die Zufahrt 1 an der Buchholzer Straße zu leiten. Dies macht den Bau einer neuen Abwasserdruck- oder Gefälleleitung in der Buchholzer Straße durch den Abwasserzweckverband erforderlich, da die vorhandene Vakuumleitung nicht ausreichend dimensioniert ist, um die durch die Neuplanung zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Der Leitungsbau in der Buchholzer Straße ist nicht Teil des Erschließungsvertrages.

Ableitung des Regenwassers

Derzeit ist keine geschlossene Regenwasserentwässerung im Plangebiet vorhanden (das Niederschlagswasser versickert vor Ort). Nicht verschmutztes Wasser wird vor Ort versickert. Es ist vorgesehen, das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Fahrbahn, Wege und Parkstände) anfallende Niederschlagswasser in parallel verlaufenden Versickerungsmulden / -Rigolen zu versickern. Das auf den Dachflächen der Gebäude und deren Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden (Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme). Im April 2024 wurde die Einreichung der Unterlagen durch das Büros Merkel Ingenieur Consult (ff. MIC) für die wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen veranlasst.

Löschwasserversorgung

Laut Brandschutzgutachten vom 27.04.2022 muss zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung mindestens eine Löschwassermenge von 96 m³/h bzw. 1600 l/min. für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Da das öffentliche Trinkwassernetz gemäß der zuständigen Trinkwasserversorgung nicht für den Löschwasserbedarf des zukünftigen Wohngebietes ausgelegt sein wird, ist ein autarke Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet über Zisternen als unterirdische Löschwasserbehälter vorgesehen. Verteilt im Plangebiet sind fünf Löschwasserzisternen mit je 150 m³ geplant, welche jeweils einen Radius von 150m abdecken. Die Zisternen grenzen an die für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen an. Die Löschwasserentnahmestellen befinden sich daher größtenteils auf öffentlichen Flächen. Zisternen im Bereich von Privatgrund sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr sowie für den Betrieb und die Wartung versehen.

B.4 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

B.4.1 Frühzeitige Beteiligungen

Keine Ergebnisse

B.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Siehe Anlage 06

C Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung und wohnverträglichen urbanen Gebieten unter Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten Bestandsbebauung.

C.1 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

TF 1.1.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

In den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Maßstabgebend hierfür ist die durch Einzelgebäude und großzügige Grünräume geprägte historische Anlage. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise werden die denkmalgeschützten Gebäude und der aufgelockerte städtebauliche Grundriss der Anlage gesichert. Die Neubauten sollen sich ebenfalls als freistehende Gebäude harmonisch einfügen. Lediglich im Bereich der Baugebiete WA 5.1, WA 10.1, MU2 und MU 4 werden die historischen Bestandsgebäude durch Anbauten ergänzt.

C.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ZF Baugebiete

Neben den Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA), und vier Urbane Gebiete (MU) gemäß §§ 4 und 6 BauNVO fest. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

TF 2.1. Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zu sportlichen Zwecken sind in den allgemeinen Wohngebieten zulässig, sofern damit kein erhöhter Freiflächenbedarf und / oder oberirdischer Stellplatzbedarf verbunden ist.

TF 2.1 Begründung:

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist ein Großteil der Flächen für Wohnnutzungen vorgesehen.

Um eine mit dem Charakter des Plangebiets als denkmalgeschützte, historische Anlage vereinbare Nutzungsstruktur innerhalb dieser Flächen zu sichern, sind innerhalb der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie mit Freiflächenbedarf beziehungsweise erhöhtem oberirdischen Stellplatzbedarf verbundene der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und Anlagen zu sportlichen Zwecken nicht zulässig.

Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassung, ihres Emissionspotentials und ihrer verkehrsanziehenden Wirkung nicht dem Ziel der Schaffung eines hochwertigen, störungsfreien und ästhetisch ansprechenden Wohnquartiers. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung westlich des Plangebiets an der Buchholzer Straße.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben, eine erhöhte Verkehrsfrequenz aufweisen und sich städtebaulich nicht in die historische Anlage einfügen.

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind ruhigere Wohnbereiche vorgesehen, in denen die Wohnfunktion klar dominiert. Durch den Ausschluss von Versorgungs- und gastronomischen Einrichtungen sowie Anlagen zu sportlichen Zwecken mit einem hohen Freiflächenbedarf und/oder Stellplatzbedarf soll ein ungestörtes Wohnen gewährleistet sowie gleichzeitig großflächige Versiegelungen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Park- und Suchverkehr verhindert werden.

TF 2.2. Urbanes Gebiet

In den Urbanen Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

TF 2.2 Begründung:

Für die vier bestehenden, gebietsprägenden Gebäude, das Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus, das Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, das Küchengebäude mit Festsaal und das Wäschereigebäude ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO die Festsetzung von vier Urbanen Gebieten (MU1, MU2, MU3, MU 4), beabsichtigt.

Die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 ordnen sich entlang der zentralen städtebaulichen Achsen des Areals an. Sie dienen der Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Räumlichkeiten für Dienstleistungen, Verwaltungsfunktionen und Gewerbe.

Die Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets erlaubt ein flexibles Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe und lässt soziale Funktionen, wie eine Kita oder Seniorenwohnen sowie Einrichtungen der Nahversorgung und Verwaltung zu. Dies entspricht dem Ziel der Etablierung einer hohen Nutzungsmischung innerhalb der oben genannten Bestandsgebäude. Vorgesehen ist eine hohe Durchmischung und ein störungsarmes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Sozialen Einrichtungen und Freizeitnutzung entlang der zentralen Versorgungsbereiche des Wohngebiets.

Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets (MU) sind Tankstellen nicht zulässig, da sie nicht dem Ziel der Entwicklung des Plangebiets als Wohnstandort mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen entsprechen. Diese Betriebe weisen eine mangelnde städtebauliche Einpassung, ein hohes Störungspotential sowie eine verkehrsanziehende Wirkung auf. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich zudem in lediglich 1,4 km Entfernung westlich des Plangebiets an der Buchholzer Straße.

C.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bestimmt werden. Die zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächen entsprechen, bezogen auf die einzelnen Teilgebiete der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete in Verbindung mit den textlichen Festsetzung 3.3 ,3.4 und 3.5 (zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile), einer Grundflächenzahl zwischen 0,29 (WA 5.3) und 0,7 (MU 4). Für sämtliche Baugebiete zusammengenommen ergibt sich eine GRZ von 0,37, die über das aus der Umgebung abzuleitende Maß der baulichen Nutzung hinaus geht (vgl. A 3.3.3).

Für den Bebauungsplan werden in großzügigem Maße Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlagen, Gärten und Spielplatz) festgesetzt. Dies hat vor allem denkmalschutzrechtliche Gründe, die der Wahrung des Gartendenkmals dienen. Vor diesem Hintergrund ist die Berechnung der der festgesetzten Grundflächen entsprechenden GRZ mit der Herangehensweise zu berechnen, dass alle Flächen des Bebauungsplans, außer der zur Erschließung nötigen Flächen, als Baugebiete angenommen werden. Unter dieser Prämisse kann aus den vorliegenden Grundflächen (GR) eine adäquate Aussage über die daraus hervorgehende GRZ gefunden werden.

41.823 m² des 157.097 m² großen Plangebiets sind in der Planzeichnung mit Verkehrsflächen belegt, sodass 115.274 m² als Baugebiete ansetzbar sind, während weiterhin die Erschließung des gesamten Plangebiets und Flächen für Stellplätze gewährleistet sind. Durch die Festsetzungen der Grundflächen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (TF 3.3 – 3.6)

und den Erhalt des im Bestand vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestandes ist eine Überbauung mit Hauptgebäuden von bis zu 30.702 m² möglich. Bei einer Baugebietsfläche von 115.274 m² ergibt sich eine GRZ I von 0,26, sodass, bezogen auf das gesamte Plangebiet, das Maß der baulichen Nutzung dem geltenden Planungsrecht entspricht.

TF 3.1. Zulässige Grundfläche (GR) (§19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

TF 3.1 Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, welche enge, gebäudebezogene Baufenster definieren. Auf diese Weise wird der Erhalt der zusammenhängenden Freiraumstruktur der historischen Anlage und das Freihalten von Sichtachsen gewährleistet.

Neubauten

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt durch Baugrenzen nach §23 Abs. 1 BauNVO in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR). Aufgrund nicht absehbarer zukünftiger Grundstückszuschnitte wird keine GRZ festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern mithilfe von Baugrenzen nach §23 Abs. 1 BauNVO erlaubt eine konkrete Verortung der Neubauten bzw. ihrer maximalen Grundfläche. Die Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem mit den Denkmalbehörden abgestimmten städtebaulichen Entwurf.

Bestand

Die zeichnerische Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern mithilfe von Baulinien nach §23 Abs. 1 BauNVO erlaubt eine Sicherung des Erhalts der denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (GR) handelt es sich um die durch die Baulinie exakt gekennzeichnete/umrissene Grundfläche des jeweiligen Bestandsgebäudes.

Anbauten

Die Verortung der Anbauten und der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die zeichnerische Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern mithilfe von Baugrenzen oder Baulinien nach §23 Abs. 1 BauNVO in Kombination mit der Festsetzung der Gebäudegrundfläche (GR) definiert.

TF 3.2. Unterschreitung der Baugrenzen für Neubauten

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf durch die Außenwände der Neubauten um maximal zwei Meter unterschritten werden. Die Außenwände bzw. Fassaden der Neubauten sowie Gebäudeteile sind parallel oder orthogonal zu den Baugrenzen anzuordnen. Die durch die Baugrenze vorgegebene Gebäudekubatur und Form der Gebäudegrundfläche sowie die Längenverhältnisse der Fassaden zueinander müssen in ihren Proportionen erhalten bleiben.

Vor- und Rücksprünge der Fassaden und Gebäudeaußenwände sind, mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen wie Terrassen, Rampen, Ständerker, Loggien und Balkone, ausgeschlossen.

TF 3.2 Begründung:

In Kombination mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze definiert die textliche Festsetzung 3.2. eine Maximal- und eine Minimalgrenze für die Verortung von Neubauten mit einer festgesetzten GR innerhalb des gefassten Baufensters. Auf diese Weise wird ein orthogonales bzw. paralleles Verschieben des Gebäudes um maximal zwei Meter innerhalb der Baugrenzen ermöglicht. Somit werden die mit den Denkmalbehörden abgestimmten Gebäudekubaturen gesichert sowie eine ggf. geländebedingte Anordnung der Neubauten ermöglicht.

Um willkürliche runde oder spitze Formen der Gebäudegrundfläche sowie nicht vorgesehene Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden auszuschließen, stellt die TF 3.2. klar, dass die Gebäudefassaden parallel oder orthogonal zu Baugrenzen angeordnet sein müssen. Proportion, Form und Grundfläche der Gebäude sollen gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf umgesetzt werden. Gleichmaßen wird durch die Vorgabe der Parallelität und Orthogonalität die schräge Anordnung von Gebäuden innerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der gleichförmigen Nachverdichtung und die Gewährleistung der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Die Neubauten sollen sich in ihrer Form und Gestaltung an den Bestandsgebäuden orientieren und somit in die historische Gesamtlage einfügen. Bedeutende Sichtachsen werden durch die Verortung und Stellung der Neubauten respektiert und erhalten.

Anschauungsbeispiel 12.06.23:

Beibehaltung einer limitierten Flexibilität

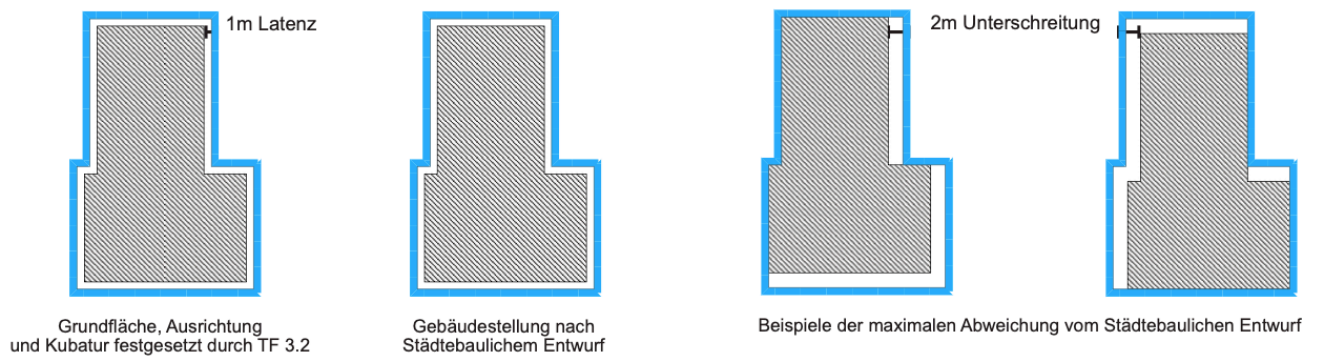


Abbildung 8: Konzept der maximalen Abweichung der Baukörper vom Städtebaulichen Entwurf (UmbauStadt, 02/2023)

TF 3.3. Überschreitung der Baugrenzen für Neubauten

Die festgesetzte Baugrenze der Neubauten darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Rampen, Standerker, Loggien und Balkone überschritten werden. Die Proportionen der Standerker (Verhältnis von Höhe, Breite und Tiefe sowie Lage am Hauptbaukörper) sollen den Proportionen solcher Gebäudeteile an ähnlich großen denkmalgeschützten Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen.

TF 3.3 Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung 3.3. wird eine Überschreitung der Baugrenzen für einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Rampen, Standerker, Loggien und Balkone zugelassen. Auf diese Weise wird dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des Heranrückens der Gebäudekante bis an die Baugrenze und ein Überschreiten dieser durch einzelne untergeordnete Gebäudeelemente eingeräumt. Damit die untergeordneten Gebäudeteile einheitliche Proportionen aufweisen und nicht zu weit in den zusammenhängenden Grünraum und Gartenbereich hineinragen, wird insbesondere bei geplanten Standerkern eine Annäherung der Proportionen an ähnlich große Bestandsstrukturen vorgesehen.

TF 3.4. Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen für Neubauten

Balkone sind in der Dimension als untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) der BbgBO mit einer Bautiefe von maximal zwei Metern zulässig. Die Balkone dürfen insgesamt einen Anteil von einem Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist ebenfalls zulässig. Sie sind möglichst bodengleich herzustellen, geländebedingt können sie 50 cm unterhalb und oberhalb der GOK errichtet werden. Vorzugsweise ist die Überbrückung des Geländesprungs zwischen Terrassen und Geländeoberkante als Abböschung auszuführen. Die Terrassen dürfen eine Bautiefe von vier Metern sowie in der Regel insgesamt einen Anteil von einem Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Abweichende Abmessungen sind zulässig, wenn der Balkon/die Terrasse zwischen hervortretenden Gebäudeteilen verortet ist.

TF 3.5 Überschreitung der Baulinien für Bestand und Anbauten

An den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden darf die festgesetzte Baulinie nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Rampen, Loggien und Balkone überschritten werden. Balkone sind in der Dimension als untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) der BbgBO mit einer Bautiefe von maximal anderthalb Metern zulässig. Die Bautiefe der Rampen

und Loggien darf ebenfalls maximal anderthalb Meter betragen. Terrassen sind dem Gelände möglichst anzugleichen und dürfen eine Bautiefe von 5,5m sowie in der Regel insgesamt einen Anteil von einem Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Vorzugsweise ist die Überbrückung des Geländesprungs zwischen Terrassen und Geländeoberkante als Abböschung auszuführen. Abweichende Abmessungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Balkon/die Terrasse zwischen hervortretenden Gebäudeteilen verortet ist.

TF 3.4 & 3.5 Begründung:

Die textliche Festsetzung 3.4. konkretisiert die textliche Festsetzung 3.3 und die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen für Neubauten. Um ein einheitliches Bild der Terrassen- und Balkonlandschaft zu erzeugen, werden die oben genannten maximalen Dimensionen dieser untergeordneten Gebäudeteile festgesetzt, sofern diese nicht zwischen zwei hervortretenden Gebäudeteilen verortet sind. Diese Vorgaben stellen sicher, dass sowohl die Fassaden als auch die gebäudenahen Freiräume nicht durch Anzahl und Abmessung der Terrassen und Balkone überfrachtet werden. Somit gelingt eine Annäherung an die Gestalt der Bestandsgebäude, deren maximale Überschreitung der Baulinie durch Balkone und Terrassen wiederum mit der textlichen Festsetzung 3.5 definiert wird. Um den Ansprüchen an moderne Wohn- und Lebensverhältnisse zu genügen, werden auch hier Freisitze in Form von Balkonen und Terrassen vorgesehen. Während die Balkone mit einer maximalen Bautiefe von anderthalb Metern im Bereich der historischen Fassaden dezenter als bei den Neubauten gehalten werden, werden bei den Bestandsbauten Terrassen mit einer größeren Bautiefe ermöglicht (5,5m). Grund hierfür ist, dass die Erdgeschosszonen der Bestandgebäude als Hochparterre gestaltet sind und die Erschließung der geländegleichen Terrassen nur über Balkone des Hochparterres erfolgen kann, um unnötige weitere Gebäudezugänge und Aufböschungen zu vermeiden. Somit wird der vorgesehenen Bautiefe der Terrassen der Neubauten (4m) für die Bestandsgebäude die Bautiefe der Balkone (1,5m) hinzugeschlagen, um eine ähnliche Qualität der Terrassen zu gewährleisten. Darüber hinaus ist bei der Gestaltung der Terrassen sowohl bei Neu- als auch Bestandsbauten das topographische Gefälle im Geltungsbereich insofern zu beachten, dass zur Überbrückung des Geländesprungs zwischen Terrassen und Geländeoberkante vorzugsweise Abböschungen genutzt werden. Die nicht bebauten Freibereiche sollen als fließender Raum wahrnehmbar und nicht durch visuelle bauliche Barrieren beeinträchtigt werden.

C.4 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ZF Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung für die Neu- und Anbauten wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Urbanen Gebieten (MU) durch die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert. Höhe und Dachform der Bestandsgebäude sind gemäß bauzeitlichem Zustand wiederherzustellen (siehe TF 4.1).

TF 4.1. Höhe baulicher Anlagen für Bestand

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 1 (Wache), WA 3.2, WA 4.1, WA 4.4, WA 4.5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.1 (Schuppen), WA 9.2, WA 10.1, WA 10.2, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Trauf- sowie Firsthöhe der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.

TF 4.1 Begründung:

Unter den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden (in den Teilflächen WA1 (Bestandsgebäude Wache), WA 3.2, WA 4.1, WA 4.4, WA 4.5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.1 1 (Bestandsgebäude Schuppen), WA 9.2, WA 10.1, WA 10.2, WA 11.1; und MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) befinden sich Bestandsgebäude, deren Dächer eingefallen sind. Ziel ist es, das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage und ihre Dachlandschaft weitestgehend wiederherzustellen. Bei Rekonstruktion der Dächer wird die Trauf- sowie Firsthöhe gemäß der ursprünglichen bauzeitlichen Trauf- und Firsthöhe des jeweiligen Bestandsgebäudes (nach historischen Plänen und einem zu erstellenden aktuellen Aufmaß) festgesetzt.

TF 4.2. Höhe baulicher Anlagen für Neubauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 11.2 wird die maximale Trauf- und Firsthöhe der neu zu errichtenden Gebäude gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung festgesetzt. Die jeweils festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe darf bis zu 1,5 Meter unterschritten werden. Die Fußbodenoberkante der Zugänge ist geländegleich herzustellen.

TF 4.3. Höhe baulicher Anlagen für Anbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 5.1, WA 10.1 und dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 2 und MU 4 darf die Höhe der Gebäudeoberkante der neu zu errichtenden Anbauten (s. Planzeichnung Anbau) die Firsthöhe der angrenzenden Bestandsgebäude nicht überschreiten.

TF 4.2 & 4.3 Begründung:

In Abstimmung mit den Denkmalbehörden wurden die maximalen Trauf- und Firsthöhen der neu zu errichtenden Gebäude(-teile) wie in der Planzeichnung dargestellt festgelegt. Ziel ist eine behutsame Nachverdichtung des Gesamtensembles, bei der sich Neu- und Anbauten in ihrer Trauf- und Firsthöhe harmonisch einfügen und den denkmalgeschützten Bestand respektieren. Maßstabgebend für die Höhe neu zu errichtender Anbauten an den baulichen Bestand sind die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude. In den entsprechenden Baugebietsteilflächen darf die Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Bestandsgebäude nicht überschritten werden. Zur Wahrung der architektonischen Flexibilität dürfen die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen zudem um maximal anderthalb Meter unterschritten werden. Die genauen Festlegungen sind im Rahmen des Planungsprozesses und der Bauantragstellung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

TF 4.4. Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils am nächsten gelegenen endausgebauten Straßenverkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Bei einseitiger Querneigung der endausgebauten Straßenverkehrsfläche gilt die höher gelegene Straßenbegrenzung als Bezugspunkt.

TF 4.4 Begründung:

Da das Baugrundstück bzw. Plangebiet eine heterogene Topografie mit unterschiedlichen Höhen über N.N. im Bereich der Baufenster für Neubauten aufweist, wird als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils am nächsten endausgebauten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die geplante Straßenverkehrsfläche im Endausbau, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung der Bau des Erschließungsnetzes gemäß städtebaulichem Entwurf noch aussteht. Zur Festlegung des höchsten Punkts der Straßenverkehrsfläche als Bezug verweist die Festsetzung auf die Straßenmitte. Um je Gebäude einen individuellen und eindeutigen Bezugspunkt festlegen zu können, wird als Bezugspunkt ausgehend vom Gebäude die Verkehrsfläche mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze definiert. Zur Vermeidung von Wassereintritt von den Straßenverkehrsflächen in die Gebäude bei Starkregenereignissen soll die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in einem geeignetem Maß über der Mitte der endausgebauten Straßenverkehrsfläche liegen. Bei einseitiger Querneigung der endausgebauten Straßenverkehrsfläche ist in folgenden Planungsschritten zu ermitteln, um welches Maß die Oberkante der Fertigfußboden der anliegenden Erdgeschosse (OKFF EG) im Verhältnis zum Straßengefälle zu erhöhen ist.

TF 4.5.

Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe. Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika der maximal zulässigen Traufhöhe.

TF 4.5 Begründung:

Die Festsetzung stellt sicher, dass die maximalen First- und Traufhöhe der nahegelegenen Bestandsgebäude nicht durch Gebäudeteile der Neubauten überschritten werden.

C.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TF 5.1. Stellplätze

Je Wohnung sind mind. 0,6 KFZ Stellplätze gebäudenah innerhalb der Straßenverkehrsflächen umzusetzen. Stellplätze sind ausschließlich in der als Straßenverkehrsfläche und der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Fläche zulässig.

TF 5.1 Begründung:

Um den Charakter der zusammenhängenden historischen durch Grün geprägten Anlage zu erhalten und die Baugrundstücke von einer übermäßigen Versiegelung sowie übermäßig ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Stellplätze lediglich auf den dafür vorgesehenen Verkehrsflächen, wie den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Flächen zulässig. Zur Mindestdeckung des Stellplatzbedarfs der Neuplanung wird ein Koeffizient von mind. 0,6 KFZ-Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Die der Planzeichnung beigefügten Informationen der Straßenplanung belegt die Umsetzbarkeit des Vorhabens.

TF 5.2. Nebenanlagen

Raumbildende Nebenanlagen sind ausschließlich in den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets zulässig. Je Gebäude ist die Gesamtfläche der Nebenanlagen für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets auf neun Prozent, für die Bauflächen des Urbanen Gebiets auf zehn Prozent, der Bruttogeschossfläche des Gebäudes zu begrenzen.

Die dem privaten Grünraum mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ zugeordneten Nebenanlagen sind ausschließlich in den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, angrenzend an den Straßenraum der Planstraßen 4.2 und 4.3, zu verorten (siehe TF 8.1). Die Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Die zulässige Höhe einer Nebenanlage darf drei Meter über GOK, die Grundfläche 30m² nicht überschreiten. Sie sind in einer Baufläche jeweils einheitlich in Form von begrünten Fassaden, Rankgerüsten in der Anmutung einer Pergola, aus Holz oder Hecken auszuführen. Die Anwendung der Pflanzliste „WOHNPARK TEUPITZ“ für die Begrünung der Nebenanlagen wird empfohlen.

TF 5.2 Begründung:

Dem Ziel des Erhalts der zusammenhängenden Freiräume sowie der Freihaltung von Sichtachsen wird im Rahmen der Festsetzung Nr. 5.2. durch eine Beschränkung der Verortung von Nebenanlagen auf dafür zulässige Flächen Rechnung getragen. Zu diesem Zweck wurde, insbesondere in sensiblen Bereichen des Grünraumverbunds, die Ausdehnung der Bauflächen der Bestandsgebäude auf den historischen Verlauf der den Gebäuden zugeordneten ehemaligen Hausgärten beschränkt. Diese Hausgärten definierten bereits in bauzeitlichem Zustand Bereiche, die klar den Gebäuden zugeordnet werden konnten und eine privatere Atmosphäre boten. Soweit möglich wurden diese historischen Verläufe für die Bauflächengliederung übernommen. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs mit den Bauflächen WA 5.1 bis 5.6 war hingegen eine Neuinterpretation des Verlaufs der historischen Hausgärten notwendig. Dieser orientiert sich zwar stark an dem historischen Verlauf der Hausgärten, passt diese jedoch aufgrund der Verortung der Baufenster für eine Neubebauung und der damit zusammenhängenden Möglichkeit einer adäquaten Grundstücksgliederung sinnvoll an. Diese, als den Gebäuden zugeordneten Hausgärten zu begreifende Gliederung der Bauflächen, werden mithilfe von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgegrenzt (siehe auch Einfriedungen TF 12.1 bis 12.5). Für die Bestandsgebäude, die auch historisch über keinen Hausgarten verfügten (WA 3.2 und WA 4.1) und die Neubebauung werden die Bauflächen in einem engen Korsett um die Baufenster geführt, um bestehende Grünraumstrukturen nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb dieser, durch eine umfassende Analyse konzipierten, Bauflächen sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von neun (WA) beziehungsweise zehn Prozent der BGF (MU) des zugeordneten Gebäudes zulässig. Außerhalb dieser Bauflächen sind Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen für Gartengerätschaften in der Planstraße 4.2 und 4.3, ausgeschlossen. Die Flächen für Nebenanlagen der Planstraße 4.2 und 4.3 sind den privaten Gärten zugeordnet, werden behutsam zwischen Baumstandorten und Stellplätzen verortet und sichern die Unterbringung von Gartengerätschaften für die Bewirtschaftung der angrenzenden Gartenflächen.

Auf diese Weise soll eine willkürliche und ausufernde Verortung von Nebenanlagen auf den Grundstücken verhindert werden, welche das Ortsbild stören, Sichtachsen verstellen und die zusammenhängende Grünraumstruktur unterbrechen.

Das Maß der baulichen Nutzung je Nebenanlagen wird zudem auf eine maximale Grundfläche von 30 m² und auf eine maximale Höhe von drei Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, da sich die Nebenanlagen behutsam in die vorhandene städtebauliche und Freiraumstruktur einfügen und die historische Bestandsbebauung respektieren sollen. Damit sich die Nebenanlagen in ihrer Gestaltung harmonisch in die Anlage einfügen und das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, sollen sie im gesamten Quartier gemäß einheitlichen gestalterischen Vorgaben errichtet werden. Die oben beschriebenen Vorgaben zu Materialität und Farbgebung werden durch die Pflanzliste „WOHN-PARK TEUPITZ“ konkretisiert und ergänzt. Es sollen schlichte, natürlich Materialien und Farbtöne zum Einsatz kommen, welche sich gut einfügen. Reflektierende oder glänzende Materialien sollen aufgrund ihrer Auffälligkeit möglichst vermieden werden.

C.6 Verkehrsflächen

Im Bestand nehmen rund 13 % des gesamten Plangebiets (20.306 m²) Flächen ein, die der Erschließung des Gebiets dienen. Dies entspricht etwa dem Erschließungsanteil der umliegenden Baugebiete. Der Bebauungsplan sieht vor, mit der zeichnerischen Festsetzung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung diese Fläche auf 27 % (41.823 m²) zu erhöhen. Die Verdoppelung der Verkehrsfläche gegenüber dem Bestand entsteht aus der nötigen Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen. Diese werden in die Straßenverkehrsflächen eingebunden und orthogonal entlang der Straßenführung angeordnet. Die dezentrale Anlage der Stellplätze entlang den Planstraßen wird unter anderem aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgenommen, da auf den Bau von Parkhäusern verzichtet wird und die Baugebiete und deren unmittelbares Umfeld weitestgehend frei von Stellplätzen bleiben sollen.

ZF Verkehrsfläche

Die interne Erschließung des Gebiets erfolgt über die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche, welche das Plangebiet fast ganzheitlich entlang der zentralen Achsen und der Zwischenverbindungen durchzieht. Damit die Straßen durch dreiachsige Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahren werden können und orthogonale Stellplätze samt Versickerungsmulden / -Rigolen unter Berücksichtigung von Baumstandorten flexibel entlang der Straßen angeordnet werden können, wird die Verkehrsfläche in der Planzeichnung mit einer Breite von bis zu 18,6m festgesetzt.

ZF Private Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“. Die Planstraßen mit der Nummer 6 erschließt primär die Wohnbaufläche WA 4.5 sowie WA 4.4 rückwärtig. Die Planstraße 12 bietet eine zusätzliche Erschließungsoption der Wohnbauflächen WA 10.1 und WA 10.2, erschließt WA 6 rückwärtig und bietet Stellplätze für die nähere Umgebung. Aufgrund ihrer sekundären und internen Erschließungsfunktion sind sie nicht Teil des übergeordneten öffentlichen Erschließungsnetzes. Um die Zugänglichkeit der privaten Verkehrsfläche für die Öffentlichkeit zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Bei den Planstraßen 14 und 15 handelt es sich um private Verbindungswege auf Privatgrundstück, welche nicht durch KFZ befahrbar, sondern dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten sind. Diese Wege werden aus diesem Grund lediglich in Form eines Geh-, Fahr und Leitungsrechts festgesetzt.

ZF Parkplatz

Neben den straßenbegleitenden Stellplätzen werden im Geltungsbereich mit den Parkplätzen mit den Nummern 1 bis 6 sechs zusätzliche Sammelparkplätze vorgesehen, um den prognostizierten Stellplatzbedarf zu decken. Diese sind vornehmlich im direkten Umfeld der geplanten Zufahrten verortet, um unnötige Ziel- und Parksuchverkehre auf dem Areal zu minimieren. Lediglich Parkplatz 3 bietet weitere Stellplatzoptionen im südlichen Bereich der zentralen Achse im Umfeld der Baugebiete WA 5.3, WA 5.4 und WA 5.5.

ZF Tiefgarage

Im Bereich des WA 9.1. ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, um den benötigten Stellplatzbedarf zu decken.

ZF Verkehrsflächen, Begründung:

Das Wohngebiet soll für die Öffentlichkeit in weiten Teilen zugänglich und befahrbar sein. Das Verkehrskonzept beruht auf dem historischen symmetrischen Straßen- und Wegenetz. Mithilfe des Fachbeitrags Infrastruktur und Verkehrserschließung des Büros MIC wurde dieses System an moderne Anforderungen, der zukünftigen Nutzung und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf angepasst und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsräume diesbezüglich gesteigert (siehe Anlage 7.1). Auch die Verkehrstechnische Untersuchung des Büros HOFFMANN-LEICHTER (siehe Anlage 7.2) bestätigt, dass sowohl im Bestand (Analyse-Nullfall) als auch im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Der Verkehr wird durch den Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht zusätzlich beeinträchtigt. In sämtlichen Fällen sind beträchtliche Kapazitätsreserven vorhanden, sodass keine baulichen oder straßenverkehrsrechtlichen Anpassungen an dem betrachteten Knotenpunkt notwendig ist. Gleiches gilt für die geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets. Nach erster Einschätzung sind aufgrund der reichlichen Kapazitätsreserven auch keine Einschränkungen durch eine geplante Einzelhandelseinrichtung an der Buchholzer Straße zu erwarten

Es ist vorgesehen, dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche private, den Grundstücken zugeordnete Stellplätze miteinschließt. Dafür soll ein Erschließungsvertrag zwischen Entwickler und Stadt als Teil eines städtebaulichen Vertrags geschlossen werden.

TF 6.1 Einteilung

Die Einteilung der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

TF 6.2. Ausrichtung

Straßenbegleitende Stellplätze sind orthogonal zur Fahrbahn herzustellen. Die Entwässerung erfolgt über Mulden und/oder Rigolen.

TF 6.3. Privatstraße

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ dienen der Erschließung von Wohngebäuden und Stellplätzen.

TF 6.4. Parkplatz

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

TF 6.5. Straßenbeläge

Die Straßenbeläge sind im gesamten Geltungsbereich in Asphalt oder Pflaster auszuführen.

TF 6.1 – 6.5 Begründung:

Die der Planzeichnung beigelegten Informationen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche haben erläuternden Charakter und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die hier abgebildete Infrastrukturplanung kann zum jetzigen Zeitpunkt nur die Detailtiefe einer Plausibilitätsprüfung erreichen, die den Raumanpruch und die Umsetzbarkeit aller Erschließungsthemen darstellt. Die Planung beruht auf dem städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros van geisten.marfels (siehe Anlage 02) sowie dem darauf aufbauenden Fachbeitrag „Infrastruktur und Verkehrserschließung“ des Büros MIC (siehe Anlage 7.1) und zeigt auf, dass innerhalb der Verkehrsfläche der notwendige Stellplatzbedarf durch orthogonal angeordnete Parkplätze samt Rückstoßräumen und einer Mulden-/Rigolenentwässerung gedeckt werden kann. Darüber hinaus ermöglicht die Dimensionierung der Fahrbahnen die Rangierfähigkeit von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen sowie die Führung aller notwendigen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

C.7 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eigenständige Fuß- und Radwege (VF besonderer Zweckbestimmung; Beschriftung „F+R“)

TF 7.1.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 sind zugunsten des zuständigen Leitungsträgers und der Feuerwehr mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung und Nutzung von Löschwassersystemen zu belasten.

TF 7.1 Begründung:

Aufbauend auf der Brandschutztechnischen Stellungnahme des Büros VAU (siehe Anlage 7.3) ist die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich autark mit mindestens vier Löschwassersystemen herzustellen. Mit den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 werden fünf Löschwassersystemen verortet, die über das Gebiet verteilt sind und den flächendeckenden Löschwasserbedarf in einem Radius von 150 Metern sicherstellen. Die eingetragenen Flächen GFL 2 und GFL 5 sind als optionale Standorte zu betrachten, von denen mindestens eine Fläche als Löschwassersystem herzustellen ist. Sie sind entsprechend der DIN 14230 als „Unterirdische Löschwasserbehälter“ herzustellen und zugunsten des zuständigen Leitungsträgers als Flächen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung und Nutzung von Löschwassersystemen festgesetzt. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Löschwassersystemen außerhalb der (öffentlichen) Verkehrsfläche, eine im Bereich des Parkplatzes 6 (GFL 1) und eine weitere auf der Baufläche MU3 (GFL2). Zum Zweck der Wartung und Nutzung der Löschwassersystemen durch den Leitungsträger und die Feuerwehr erfolgt auf beiden Flächen die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sofern diese zum Ausbau gebracht werden.

TF 7.2

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 8 und GFL 9 sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Fußgänger- und Radfahrverkehrs und des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

TF 7.2 Begründung:

Die Wege der Flächen GFL8 und GFL9 zwischen Planstraße 13.1/13.2 und Teupitzer Höhe stellen eine sekundäre Erschließung für den Fuß- und Radverkehr dar. Die Baugebiete WA 9.1 und WA 9.3 werden jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Fußgänger- und Radfahrverkehrs und des zuständigen Leitungsträgers belastet. Bei den Flächen handelt es sich um wichtige, dem öffentlichen Rad- und Fußverkehr vorbehaltene Verbindungen zwischen Planstraße 13.1 bzw. 13.2 und der Straße der Teupitzer Höhe, welche sich auf Privatgrundstück befinden. Darüber hinaus erfüllen die Wege eine Erschließungsfunktion für die Anwohner der Gebäude im Bereich von WA 9.1 - WA 9.3. Das Befahren der Flächen mit dem motorisierten Individualverkehr wird ausgeschlossen, da eine Verbindung aus dem Wohngebiet in Richtung der Buchholzer Straße bereits über die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße 7.4 gewährleistet wird.

TF 7.3

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 6 und GFL 7 sind zugunsten der Öffentlichkeit und des zuständigen Leitungsträgers mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten.

TF 7.3 Begründung:

Um die Zugänglichkeit der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich der Planstraßen 6 und 12 für die Öffentlichkeit zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt (GFL 6 und 7). Die Flächen werden zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

TF 7.4

Die Bauflächen WA1 und WA2 sind jeweils zugunsten des zuständigen Leitungsträgers und der Feuerwehr mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zum Zweck und Nutzung eines Angriffsweges für die Gebäude zu belasten.

TF 7.4 Begründung:

Um die Zugänglichkeit der Baukörper auf den Flächen WA1 und WA2 für die Feuerwehr zu gewährleisten, ist je Gebäude ein unverbaubarer barrierefreier Angriffsweg herzustellen. Da die Grundrisse der Gebäude noch nicht geplant sind, empfiehlt sich eine genaue Verortung im Rahmen der Genehmigungsplanung.

TF 7.5

Die Bauflächen WA 5.3 und WA 5.6 sind zugunsten des zuständigen Leitungsträgers mit einem Leitungsrecht für unterirdische Schmutzwasserleitungen zu belasten.

TF 7.5 Begründung:

Um den Anschluss der Gebäude auf den Bauflächen WA 5.4 und 5.5 an das zentrale Schmutzwassernetz zu gewährleisten, wird ein Anschluss an die Schmutzwasserleitungen der angrenzenden Bauflächen WA 5.3 (für WA 5.4) und WA 5.6 (für WA 5.5) notwendig (siehe Anlage 7.1 Fachbeitrag „Infrastruktur und Verkehrserschließung“ des Büros MIC). Die zukünftige Verortung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen.

TF 7.6

Öffentliche Trafostationen sind in der Straßenverkehrsfläche zu verorten.

TF 7.6 Begründung:

Die Anzahl der erforderlichen Trafos sowie deren Standorte kann für diese Bauvorhaben nur durch den Medienträger E.ON edis festgelegt werden. Zukünftige Trafostationen (ca. 3,5m x 2,5m, Höhe ca. 1,2m) sollen möglichst zugänglich innerhalb der festgelegten Straßenverkehrsfläche entwickelt werden. Die Trafostationen sind mit einem 1,0 m breiten rundum befestigten Gehweg vorzusehen. Die Toröffnungen müssen zur Fahrbahn öffnen, so dass die Transformatoren im Havariefall ausgetauscht werden können. Die Trafostationen müssen öffentlich zugänglich sein und eine Zufahrt haben, sofern diese nicht bereits an einer öffentlichen Straße verortet sind.

Mit einem Raumbedarf von ungefähr 5 x 5 m empfiehlt sich die Entwicklung und Verortung anstelle zweier straßenbegleitender Stellplätze. Lage und Rhythmisierung sind der Planzeichnung des Bebauungsplans und den Festsetzungen unter C.6 Verkehrsflächen sowie 9.1 Begrünung von Stellplätzen zu entnehmen.

C.8 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ZF öffentliche Parkanlage

Teile der repräsentativen Achsen des Denkmals werden als öffentliche Parkanlagen festgesetzt. Dies gilt für den Eingang der Anlage der ehemaligen Landesheilanstalt Teupitz, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (MU1) vorgelagerten Rondell und Auftakt der sogenannten Achse A. Die öffentliche Parkanlage wird in südlicher Richtung entlang der zweiten zentralen Achse B fortgeführt und endet an dem ehemaligen Küchengebäude (MU3) (Siehe Abb. 1 u. 2).

ZF private Parkanlage

Die jeweils rückwärtigen Bereiche des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und Küchengebäudes werden als private Parkanlagen festgesetzt. Hierzu zählen die weiter südwestlich verlaufende Achse A sowie die Zwischenräume der in kreisförmiger Grundordnung angelegten Baukörper des ehemals weiblichen Behandlungsbereichs, außerdem die Fortführung der Achse B zwischen ehemaligem Küchengebäude (MU3) und Lazarettgebäude (WA5.5) sowie die östlich und westlich angrenzenden Grünflächen im Vorbereich der ehemaligen sogenannten Siechenhäuser (WA5.3 und WA6) (Siehe Abb. 1 u. 2).

ZF private Gärten

Östlich der ehemaligen Aufnahmehäusern (WA4.4 und WA4.5) des kreisförmig angelegten weiblichen Behandlungsbereichs werden die Grünflächen als Private Gärten festgesetzt.

ZF Spielplatz

Die westlich des Rondells und im Vorbereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (MU1) gelegene und durch die Erschließungswege radial eingefasste Grünfläche wird als Spielplatz festgesetzt.

TF 8.1 Private Gärten

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Gartenparzelle ist nur eine Unterbringung von Gartengerätschaften in einer Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 5m² und einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Die Unterbringung der Nebenanlagen für Gartengerätschaften sind auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen angrenzend an die Planstraße 4.2 und 4.3 zu bündeln. Hierbei dürfen max. vier Einheiten (20m² Grundfläche) räumlich zusammengefasst werden. Die Unterbringungen sind einheitlich und aus Holz auszuführen. Außerhalb der dafür festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

TF 8.2 Parkanlage (privat)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage anzulegen und zu unterhalten.

TF 8.3 Parkanlage (öffentlich)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage anzulegen und zu unterhalten.

TF 8.1-TF 8.3 Begründung:

Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf übernimmt die grundlegenden historischen Gestaltungsprinzipien des Denkmals und definiert die historisch belegbaren Grünstrukturen der beiden zentralen Achsen der Anlage als öffentliche oder private Parkanlagen. Den Auftakt und Schnittpunkt beider Achsen bildet das Rondell zwischen ehemaligem Verwaltungsgebäude (MU1) und Buchholzer Straße. Als öffentliche Parkanlage wird der Freiraum von hier entlang der Achse B (Siehe Abb. 1) weiter in Richtung Süden bis zum ehemaligen Küchengebäude (MU3) geführt. Die öffentliche Parkanlage mit etwa 1,4 ha soll, später durch die Stadt Teupitz unterhalten, für die Öffentlichkeit zugänglich sein und sich als möglichst unversiegelte Freifläche in ihrer Gestaltung an den bauzeitlichen Zustand orientieren. Eine etwa 650 m² große, an das Rondell angehängte, Potenzialfläche ergänzt den Grünraum um das Angebot eines öffentlichen Spielplatzes.

Der weitere Verlauf der beiden zentralen Achsen, südlich des ehemaligen Küchengebäudes (MU3) sowie südwestlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (MU1) werden als private Parkanlage festgesetzt. Dieser Kategorisierung fallen

auch die östlich und westlich des ehemaligen Küchengebäudes (MU3) gelegenen Freiflächen sowie die durch die historischen Hausgärten definierten Zwischenräume zu. Diese rückwärtig des prägenden Gebäudebestands der zentralen Achsen gelegenen und internen Freiflächen sollen vornehmlich für die Bewohner als wohnungsnahes Grün zu Verfügung stehen und ebenfalls historisch abgeleitet als weitestgehend unversiegelter Grünraum gestaltet werden (siehe TF 8.4). Insbesondere im radial angelegten weiblichen Behandlungsbereich entsteht so eine bereits historisch angelegte und zu erhaltende „fließende“ Durchgrünung des Areals.

Die Konzeption der ehemaligen Landesheilstalt Teupitz sah zudem die autarke Versorgung der Einrichtung vor. Zu diesem Zweck wurden vor allem an den Patientenhäusern private Gemüse- und Erholungsgärten geschaffen, die zur Bewirtschaftung von und Selbstversorgung der Patient:innen auf dem Areal vorgesehen waren. Dieser Autarkiegedanke wird vom städtebaulichen Konzept aufgegriffen. Mit den „privaten Gärten“ werden Flächen festgesetzt, die durch die Bewohner bewirtschaftet werden können. Um die vorhandenen Sicht- und Wegebeziehungen des „fließenden“ Grünraums des Denkmals nicht zu beeinträchtigen, werden Flächen für Nebenanlagen in der angrenzenden Planstraße 4.2 und 4.3 vorgehalten. Die Nebenanlagen sollen der Unterbringung der Gartengerätschaften dienen und auf eine geringe Grundfläche zwischen Straßenverkehrs- und Gartenflächen reduziert werden.

Diese öffentlichen und teilöffentlichen Grünräume werden durch die den Gebäuden zugeordneten privaten Hausgärten ergänzt (siehe Abb. 7). Die Hausgärten wurden bereits historisch angelegt, dienten der Selbstversorgung der Belegschaft und waren einem Gebäude zugehörig eingefriedet. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung sowie Einfriedungen (TF 12.3) der Hausgärten wird dafür Sorge getragen, dass sich die privaten Gärten in die Gesamtanlage einbinden und als Teil des „fließenden“ Grünraums wahrgenommen werden können.

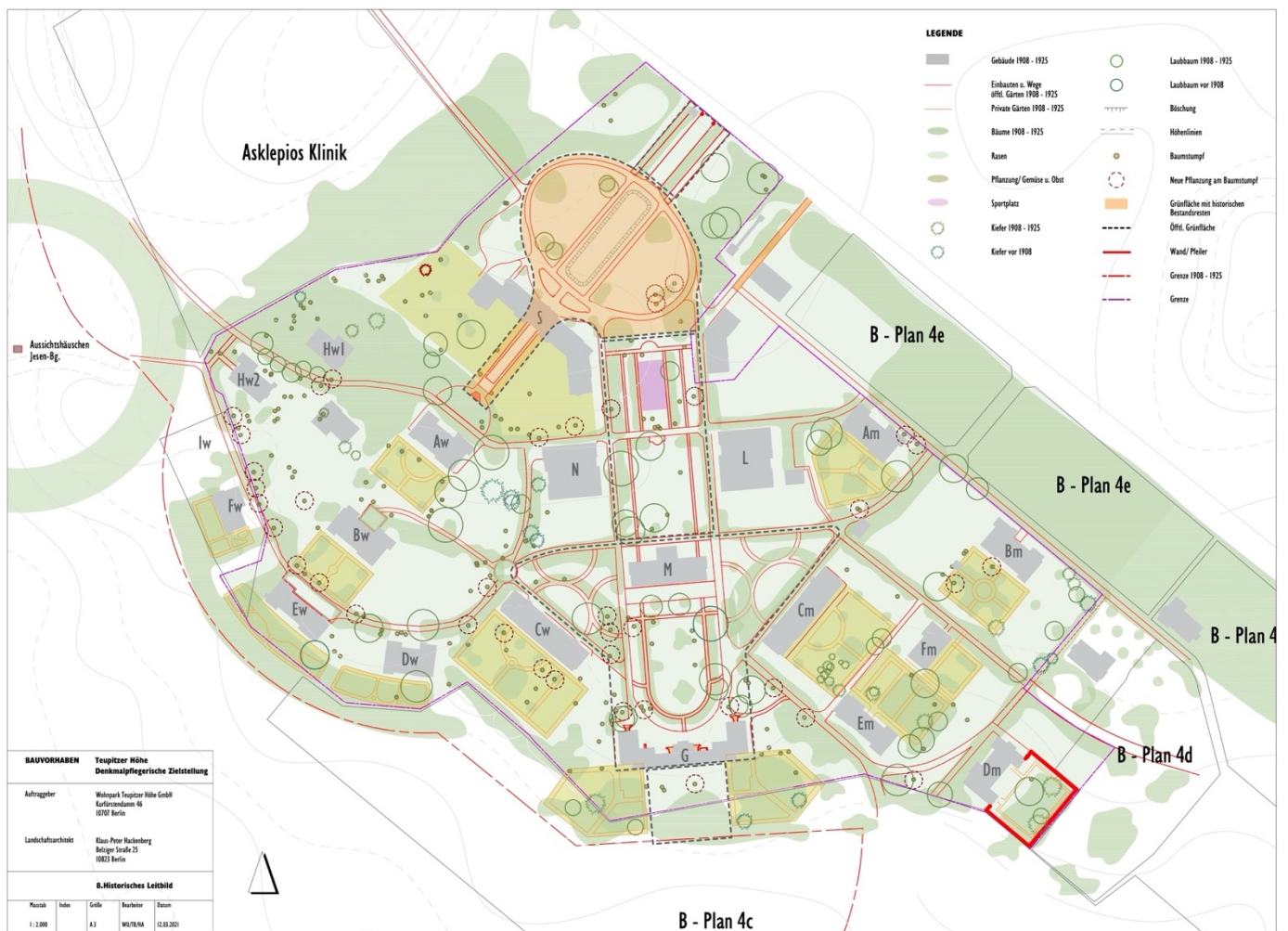


Abbildung 9: Historisches Leitbild (Quelle: Denkmalpflegerische Zielstellung, Büro Hackenberg, 2021)

TF 8.4 Bepflanzung

Die Bepflanzung von Grünflächen ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste „WOHNPAK TEUPITZ“ zu verwenden.

TF 8.4 Begründung:

Die naturnahe Bepflanzung trägt dazu bei, die ökologische Vielfalt und die heimische Flora und Fauna zu schützen. Die Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten passt sich an die örtlichen Boden- und Klimabedingungen an. Dies erleichtert den Erhalt und die Pflege der Grünflächen. Darüber hinaus schaffen heimische Pflanzen ein einheitliches, ortsspezifisches Erscheinungsbild im Kontext der Landschaftsarchitektur. Hierfür ist die Pflanzliste „WOHNPAK TEUPITZ“ zu berücksichtigen, die sich an der *bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) orientiert.*

C.9 Begrünung von Stellplätzen

TF 9.1

In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier, höchstens nach sechs Stellplätzen mindestens ein Baum anzuordnen. Dies kann durch Bestandsbäume oder Neupflanzungen geschehen. Die Neupflanzungen erfolgen in einer Reihe parallel der Fahrbahn gemäß Empfehlung der Pflanzliste „WOHNPAK TEUPITZ“.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“.

TF 9.1 Begründung:

Die festgelegte Anordnung von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche dient dem vorrangigen Ziel, eine größtmögliche Anzahl von Bestandsbäumen im Denkmal zu erhalten und das gesamte Gebiet durch umfangreiche Begrünung zu bereichern. Bäume und Alleen tragen erheblich zur Verschönerung und ökologischen Aufwertung des öffentlichen Raums bei und schaffen somit eine lebenswerte Umgebung für die Bewohner und Besucher.

Die Vorschrift, nach der in der Straßenverkehrsfläche nach maximal vier bis sechs Stellplätzen mindestens ein Baum anzulegen ist, gewährleistet nicht nur eine optische Aufwertung des Areals, sondern fördert auch die Umweltqualität. Dies kann durch den Erhalt bestehender Bäume oder die gezielte Neupflanzung erfolgen. Die Neupflanzungen sind in einer Reihe parallel zur Fahrbahn gemäß der Pflanzliste „WOHNPAK TEUPITZ“ vorzunehmen. Ziel ist es, den Charakter der Alleen wiederherzustellen und durch eine bedingt flexible Rhythmisierung der Baumstandorte eine größtmögliche Zahl an Bestandsbäumen mit einzubinden und zu erhalten. Durch die als zwingend zu erhalten festgesetzten Zielbäume in der Planzeichnung wird zudem eine grundlegende Struktur vorgegeben.

Die Pflanzliste stellt sicher, dass nur standortgerechte und denkmalgerechte Gehölze verwendet werden, die sich als Straßenbäume eignen. Sie dient somit der Pflege des historischen und kulturellen Erbes und schützt die ökologische Vielfalt.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz". Dies dient der Sicherstellung der Funktionalität dieser speziellen Bereiche, während gleichzeitig die grundsätzliche Zielsetzung der Begrünung und Baumerhaltung im Denkmal gewahrt bleibt.

C.10 Entwässerung von Niederschlagswasser

TF 10.1

Das auf Verkehrsflächen sowie auf Dachflächen von Gebäuden und deren Nebenanlagen anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Berechnungen der Mindestmaße der Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme auf den Grundstücken entsprechend folgender Tabellen sind zu beachten (Stand 03/24, Büro MIC):

Teupitz, Wohnpark Teupitzer Höhe
Zusammenstellung Mulden-/Rigolenflächen

Dachflächen

Lfd. Nr.	Hausbezeichnung	Fläche Dachfläche	Fläche Nebenanlage 9% BCF	Mulde Tiefe 0,30 m			Mulde + Rigole							kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021		
				Länge	Breite	kf-Wert gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 10 jähriges Regenereignis	Mulde Tiefe 0,30 m			Rigole (Kiesrigole)				Bohrprofil Nr.	kf-Wert	
							Länge	Breite	min. kf-Wert 1 x 10-5 gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 1 jähriges Regenereignis	Länge	Breite	Tiefe	0,1 Korrekturfaktor für kf-Wert gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 Pkt. 5.3.3.5, Tab. 8 10 jähriges Regenereignis			kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021 10 jähriges Regenereignis
-		m ²	m ²	m	m	m/s	m	m	m/s	m	m	m	m/s	m/s	m/s	
Neubau, Dachflächen																
1	WA 1 (N1)	630				1 x 10-5	30	1,50	2 x 10-5	26	1,50	1,50	9x10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
	N1-Nebenanlage		198			1 x 10-5	9,5	1,50	2 x 10-5	8,0	1,50	1,50	9x10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
2	WA 2 (N2)	630				1 x 10-5	30	1,50	2 x 10-5	26	1,50	1,50	9x10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
	N2-Nebenanlage		198			1 x 10-5	9,5	1,50	2 x 10-5	8,0	1,50	1,50	9x10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
3	WA 5.4 (N3)	704				1 x 10-5	33	1,50	2 x 10-5	29	1,50	1,50	1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
	N3-Nebenanlage		189			1 x 10-5	12	1,50	2 x 10-5	10	1,50	1,50	1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
4	WA 5.6 (N4)	704				1 x 10-5	55	1,50	2 x 10-5	50	1,50	1,50	1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
	N4-Nebenanlage		189			1 x 10-5	21	1,50	2 x 10-5	18	1,50	1,50	1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
5	WA 11.2 (N5)	546				1 x 10-5	28	1,50	2 x 10-5	25	1,50	1,50	7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
	N5-Nebenanlage		149			1 x 10-5	12	1,50	2 x 10-5	10	1,50	1,50	7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
6	WA 10.1 (N6 Em Anbau)	296				1 x 10-5	23	1,50	2 x 10-5	21	1,50	1,50	1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
	N6 Em Anbau Nebenanlage		80			1 x 10-5	10	1,50	2 x 10-5	8,5	1,50	1,50	1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
7	WA 9.3 (N7)	704				1 x 10-5	33	1,50	2 x 10-5	33	1,50	1,50	7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
	N7-Nebenanlage		189			1 x 10-5	14	1,50	2 x 10-5	12	1,50	1,50	7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
8	WA 9.1 (N8, Tiefgarage)	704				1 x 10-5	34	1,50	2 x 10-5	30	1,50	1,50	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
	N8-Nebenanlage		189			1 x 10-5	10,6	1,50	2 x 10-5	9	1,50	1,50	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
9	W 9.1 (N9, Tiefgarage)	546				1 x 10-5	25	1,50	2 x 10-5	22	1,50	1,50	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
	N9-Nebenanlage		149			1 x 10-5	8,4	1,50	2 x 10-5	7	1,50	1,50	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
10	WA 7 (N10)	704				1 x 10-5	33	1,50	2 x 10-5	29	1,50	1,50	9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
	N10-Nebenanlage		189			1 x 10-5	8,5	1,50	2 x 10-5	7,2	1,50	1,50	9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
11	WA 3.1 (N11)	704				1 x 10-5	33	1,50	2 x 10-5	29	1,50	1,50	6,4 x 10-5	6,4 x 10-4	10	6,4 x 10-4
	N11-Nebenanlage		189			1 x 10-5	9,5	1,50	2 x 10-5	8	1,50	1,50	6,4 x 10-5	6,4 x 10-4	10	6,4 x 10-4
12	WA 4.2 (N12)	546				1 x 10-5	25	1,50	2 x 10-5	22	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	N12-Nebenanlage		149			1 x 10-5	8,4	1,50	2 x 10-5	7	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
13	WA 4.3 (N13)	546				1 x 10-5	25	1,50	2 x 10-5	22	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	N13-Nebenanlage		149			1 x 10-5	8,4	1,50	2 x 10-5	7	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
14	WA 5.1 (N14 - Ew Anbau 2)	245				1 x 10-5	12,50	1,50	2 x 10-5	11	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	N14-Ew Nebenanlage		72,5			1 x 10-5	5	1,50	2 x 10-5	4	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
15	WA 5.1 (N15 - Ew Anbau 1)	296				1 x 10-5	14	1,50	2 x 10-5	12	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
	N15-Ew Nebenanlage		72,5			1 x 10-5	3,6	1,50	2 x 10-5	3	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
16	EZ (L2)	401				1 x 10-5	19	1,50	2 x 10-5	16	1,50	1,50	9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
	Summe	8.906,00	2.351,00													
Bestand, Dachflächen																
17	WA 3.2 (Hw 1)	408				1 x 10-5	19	1,50	2 x 10-5	16	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	Hw1-Nebenanlage		68			1 x 10-5	4,3	1,50	2 x 10-5	3,5	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
18	WA 4.1 (Hw 2)	408				1 x 10-5	20	1,50	2 x 10-5	17	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	Hw2-Nebenanlage		68			1 x 10-5	4,3	1,50	2 x 10-5	3,5	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
19	WA 5.1 (Ew)	617				1 x 10-5	30	1,50	2 x 10-5	26	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
	Ew-Nebenanlage		139			1 x 10-5	6,5	1,50	2 x 10-5	5,4	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
20	WA 4.3 (Bw)	721				1 x 10-5	30	1,50	2 x 10-5	28	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
	Bw-Nebenanlage		169			1 x 10-5	8	1,50	2 x 10-5	7	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
21	WA 4.4 (Aw)	696				1 x 10-5	31	1,50	2 x 10-5	27	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
	Aw-Nebenanlage		163			1 x 10-5	8	1,50	2 x 10-5	6,8	1,50	1,50	3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
22	WA 5.2 (Dw)	605				1 x 10-5	27	1,50	2 x 10-5	24	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
	Dw-Nebenanlage		125			1 x 10-5	6,5	1,50	2 x 10-5	5,5	1,50	1,50	1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3

Teupitz, Wohnpark Teupitzer Höhe
Zusammenstellung Mulden-/Rigolenflächen
Dachflächen

Lfd. Nr.	Hausbezeichnung	Fläche Dachfläche m ²	Fläche Nebenanlage 9% BCF m ²	Mulde Tiefe 0,30 m			Mulde + Rigole							kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021		
				kf-Wert gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 10 jähriges Regenereignis			Mulde Tiefe 0,30 m			Rigole (Kiesrigole)				Bohrprofil Nr.	kf-Wert	
				Länge	Breite	m/s	Länge	Breite	min. kf-Wert 1 x 10-5 gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 1 jähriges Regenereignis	Länge	Breite	Tiefe	0,1 Korrekturfaktor für kf-Wert gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 Pkt. 5.3.3.5, Tab. 8 10 jähriges Regenereignis			kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021 10 jähriges Regenereignis
m	m	m/s	m	m	m/s	m	m	m	m/s	m/s		m/s				
23	WA 5.3 (Cw)	1009				1 x 10 ⁻⁵	46	1,50	2 x 10 ⁻⁵	40	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
	Cw-Nebenanlage		236			1 x 10 ⁻⁵	10,6	1,50	2 x 10 ⁻⁵	9	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
24	WA 5.5 (G)	1231				1 x 10 ⁻⁵	55	1,50	2 x 10 ⁻⁵	48	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
	G-Nebenanlage		205			1 x 10 ⁻⁵	9,5	1,50	2 x 10 ⁻⁵	8	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
25	WA 8 (Am)	695				1 x 10 ⁻⁵	31	1,50	2 x 10 ⁻⁵	27	1,50	1,50	6,2 x 10 ⁻⁵	9,7 x 10 ⁻⁴ 2,6 x 10 ⁻⁴ i.M. 6,2x10 ⁻⁴	3 4	9,7 x 10 ⁻⁴ 2,6 x 10 ⁻⁴
	Am-Nebenanlage		163			1 x 10 ⁻⁵	8,4	1,50	2 x 10 ⁻⁵	7	1,50	1,50	6,2 x 10 ⁻⁵	9,7 x 10 ⁻⁴ 2,6 x 10 ⁻⁴ i.M. 6,2x10 ⁻⁴	3 4	9,7 x 10 ⁻⁴ 2,6 x 10 ⁻⁴
26	WA 6 (Cm)	1010				1 x 10 ⁻⁵	46	1,50	2 x 10 ⁻⁵	41	1,50	1,50	1,35 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴ 1 x 10 ⁻⁵ i.M. 1,35 x 10 ⁻⁴	4 6	2,6 x 10 ⁻⁴ 1 x 10 ⁻⁵
	Cm-Nebenanlage		236			1 x 10 ⁻⁵	11,5	1,50	2 x 10 ⁻⁵	10	1,50	1,50	1,35 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴ 1 x 10 ⁻⁵ i.M. 1,35 x 10 ⁻⁴	4 6	2,6 x 10 ⁻⁴ 1 x 10 ⁻⁵
27	Cm 2, Trafo	86				1 x 10 ⁻⁵	5	1,50	2 x 10 ⁻⁵	4	1,50	1,50	2,6 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴	4	2,6 x 10 ⁻⁴
28	WA 9.2 (Bm)	720				1 x 10 ⁻⁵	32	1,50	2 x 10 ⁻⁵	28	1,50	1,50	2,6 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴	4	2,6 x 10 ⁻⁴
	Bm-Nebenanlage		169			1 x 10 ⁻⁵	8,2	1,50	2 x 10 ⁻⁵	7	1,50	1,50	2,6 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴	4	2,6 x 10 ⁻⁴
29	WA 10.2 (Fm)	427				1 x 10 ⁻⁵	19	1,50	2 x 10 ⁻⁵	16	1,50	1,50	2,6 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴	4	2,6 x 10 ⁻⁴
	Fm-Nebenanlage		107			1 x 10 ⁻⁵	5	1,50	2 x 10 ⁻⁵	4	1,50	1,50	2,6 x 10 ⁻⁵	2,6 x 10 ⁻⁴	4	2,6 x 10 ⁻⁴
30	WA 10.1 (Em)	620				1 x 10 ⁻⁵	55	1,50	2 x 10 ⁻⁵	48	1,50	1,50	1 x 10 ⁻⁶	1 x 10 ⁻⁵	6	1 x 10 ⁻⁵
	Em-Nebenanlage		139			1 x 10 ⁻⁵	14	1,50	2 x 10 ⁻⁵	12	1,50	1,50	1 x 10 ⁻⁶	1 x 10 ⁻⁵	6	1 x 10 ⁻⁵
31	WA 11.1 (Dm)	696				1 x 10 ⁻⁵	37	1,50	2 x 10 ⁻⁵	32	1,50	1,50	7,4 x 10 ⁻⁶	7,4 x 10 ⁻⁵	5	7,4 x 10 ⁻⁵
	Dm-Nebenanlage		144			1 x 10 ⁻⁵	8,4	1,50	2 x 10 ⁻⁵	7	1,50	1,50	7,4 x 10 ⁻⁶	7,4 x 10 ⁻⁵	5	7,4 x 10 ⁻⁵
32	MU 1 (R+S)	1683				1 x 10 ⁻⁵	76	1,50	2 x 10 ⁻⁵	67	1,50	1,50	3,8 x 10 ⁻⁵	1,2 x 10 ⁻⁴ 6,4 x 10 ⁻⁴ i.M. 3,8 x 10 ⁻⁴	2 10	1,2 x 10 ⁻⁴ 6,4 x 10 ⁻⁴
	R+S-Nebenanlage		377			1 x 10 ⁻⁵	17	1,50	2 x 10 ⁻⁵	15	1,50	1,50	3,8 x 10 ⁻⁵	1,2 x 10 ⁻⁴ 6,4 x 10 ⁻⁴ i.M. 3,8 x 10 ⁻⁴	2 10	1,2 x 10 ⁻⁴ 6,4 x 10 ⁻⁴
33	MU 2 (N)	1282				1 x 10 ⁻⁵	61	1,50	2 x 10 ⁻⁵	54	1,50	1,50	1,2 x 10 ⁻⁵	1,2 x 10 ⁻⁴	2	1,2 x 10 ⁻⁴
	N-Nebenanlage		254			1 x 10 ⁻⁵	13,5	1,50	2 x 10 ⁻⁵	11,5	1,50	1,50	1,2 x 10 ⁻⁵	1,2 x 10 ⁻⁴	2	1,2 x 10 ⁻⁴
34	MU 3 (M)	870				1 x 10 ⁻⁵	39	1,50	2 x 10 ⁻⁵	34	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
	M-Nebenanlage		261			1 x 10 ⁻⁵	12	1,50	2 x 10 ⁻⁵	10	1,50	1,50	1,6 x 10 ⁻⁵	1,6 x 10 ⁻⁴	7	1,6 x 10 ⁻⁴
35	MU 4 (L)	1262				1 x 10 ⁻⁵	58	1,50	2 x 10 ⁻⁵	50	1,50	1,50	9,7 x 10 ⁻⁵	9,7 x 10 ⁻⁴	3	9,7 x 10 ⁻⁴
	L-Nebenanlage		351			1 x 10 ⁻⁵	16	1,50	2 x 10 ⁻⁵	14	1,50	1,50	9,7 x 10 ⁻⁵	9,7 x 10 ⁻⁴	3	9,7 x 10 ⁻⁴
Summe		15.046,00	3.374,00													
Summe		23.952,00	5.725,00													

Abbildung 10: Berechnung der benötigten Mulden-/Rigolenflächen für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (Büro MIC, Stand 03/2024)

Teupitz, Wohnpark Teupitzer Höhe
Zusammenstellung Mulden-Rigolenflächen
Verkehrsflächen

Lfd. Nr.	Planstraße	Fläche Planstraße + Parkstände (abflusswirksame Fläche A ₁)	1/2 Fläche Planstraße + Parkstände (abflusswirksame Fläche A ₂)	Länge der Planstraße	Mulde Tiefe 0,30 m			Mulde + Rigole							kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021		
					Länge	Breite	min. kf-Wert 1 x 10-5 gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 10 jähriges Regenereignis	Mulde Tiefe 0,30 m			Rigole (Kunststoffblöcke)				Bohrprofil Nr.	kf-Wert	
								Länge	Breite	min. kf-Wert 1 x 10-5 gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 1 jähriges Regenereignis	Länge	Breite	Tiefe	0,1 Korrekturfaktor für kf-Wert gem. DWA-A 138-1 Entwurf Nov. 2020 Pkt. 5.3.3.5, Tab. 8 10 jähriges Regenereignis			kf-Wert, gem. Baugrundgutachten vom 15.12.2021 10 jähriges Regenereignis
m	m	m/s	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m/s			
1	1, Zufahrt 1	430,20	219,00	69,00	45	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				9 x 10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
2	2, Rondell	1.414,80	725,00	314,00	150	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
3	3.1, U-Ring	443,25	237,00	81,00	50	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
4	3.2, U-Ring	376,95	206,00	70,00	42	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
5	3.3, U-Ring	450,85	234,00	77,00	48	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
6	3.4, U-Ring	532,45	532,45	117,00	109 vorh. 80 m	1,00	2 x 10-5	80	1,00	2 x 10-5	57	0,80	0,80 Kiesrigole	1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
7	3.5, U-Ring	511,05	261,00	88,00	54	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
8	3.6, U-Ring	391,90	214,00	70,00	45	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
9	4.1	1.079,50	1.079,50	200,00	223 vorh. 175 m	1,00	2 x 10-5	150	1,00	2 x 10-5	110	0,80	0,66 bzw. 0,80 Kiesrigole	6,4 x 10-5	6,4 x 10-4	10	6,4 x 10-4
10	4.2	1.551,30	1.387,00	322,00	284 vorh. 250 m	1,00	2 x 10-5	250	1,00	2 x 10-5	180	0,80	0,66 bzw. 0,80 Kiesrigole	8,3 x 10-5	1,3 x 10-3 3,5 x 10-4 i.M. 8,3 x 10-4	8 9	1,3 x 10-3 3,5 x 10-4
11	PW 1 (Verkehrsfläche für SW-Pumpwerk, Pflaster)	35,25				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				8,3 x 10-5	1,3 x 10-3 3,5 x 10-4 i.M. 8,3 x 10-4	8 9	1,3 x 10-3 3,5 x 10-4
12	4.3	417,30	231,00	70,00	48	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
13	5.1	882,00	588,00	190,00	125	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				3,5 x 10-5	3,5 x 10-4	9	3,5 x 10-4
14	5.2	300,75	301,00	57,00	60	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
15	5.3	239,40	124,00	60,00	27	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
16	5.4	460,60	460,60	100,00	97 vorh. 70 m	1,00	2 x 10-5	70	1,00	2 x 10-5	50	0,80	0,66	9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
17.1	6, private Straße, unechte Einbahnstraße	406,60	160,00	80,00	34	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
17.2	6, private Straße, Wendeanlage		102,00	35,00	21	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
18	7.1	359,60	196,00	60,00	41	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
19	7.2	273,80	273,80	57,00	56	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
20	7.3		369,00	63,00	76 vorh. 58 m	1,00	2 x 10-5	55	1,00	2 x 10-5	40	0,80	0,66	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
21	7.4	633,25	633,25	90,00	124 vorh. 85 m	1,00	2 x 10-5	85	1,00	2 x 10-5	40	0,80	0,66 bzw. 0,80 Kiesrigole	2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
22	8, Einbahnstraße	332,55	332,55	90,00	67	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
23	9, Kreisel	138,60				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,3 x 10-4	1,3 x 10-3	8	1,3 x 10-3
24	10	433,55	433,55	94,00	89	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
25	11.1	433,35	423,00	75,00	90 vorh. 55 m	1,00	2 x 10-5	78	1,00	2 x 10-5	55	0,80	0,66	1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
26	PW 2 (Verkehrsfläche für SW-Pumpwerk, Pflaster)	36,00				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				4,2 x 10-6	7,4 x 10-5 1 x 10-5 i.M. 4,2 x 10-5	5 6	7,4 x 10-5 1 x 10-5
27	11.2	734,15	127 295	42 90	27 53	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				4,2 x 10-6	7,4 x 10-5 1 x 10-5 i.M. 4,2 x 10-5	5 6	7,4 x 10-5 1 x 10-5
28	12, private Straße, Einbahnstraße	429,70	196,00	45,00	41	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1 x 10-6	1 x 10-5	6	1 x 10-5
29	13.1	312,30	398,00	77,00	85 vorh. 60 m	1,00	2 x 10-5	55	1,00	2 x 10-5	40	0,80	0,66	7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
30	13.2	413,20	380,00	80,00	78	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
31	14, privater Weg, nicht befahrbar	55,50		76,00		1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
32	15, privater Weg, nicht befahrbar	53,50		76,00		1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				7,4 x 10-6	7,4 x 10-5	5	7,4 x 10-5
33	16, Zufahrt 2	470,70		77,00		1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
34	Parkplatz 1	132,50	133,00	45,00	28	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				9 x 10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
35	Parkplatz 2	125,50	125,50	40,00	27	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				9 x 10-5	9 x 10-4	1	9 x 10-4
36	Parkplatz 3	68,25				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,6 x 10-5	1,6 x 10-4	7	1,6 x 10-4
37	Parkplatz 4	72,75				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				1,2 x 10-5	1,2 x 10-4	2	1,2 x 10-4
38	Parkplatz 5	84,50				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				9,7 x 10-5	9,7 x 10-4	3	9,7 x 10-4
39	Parkplatz 6	156,75				1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
40	Parkplätze Teupitzer Höhe (Parkstände 1-17)	104,00	61,00	50,00	13	1,00	2 x 10-5			2 x 10-5				2,6 x 10-5	2,6 x 10-4	4	2,6 x 10-4
Summe		15.778,15	11.016,20	3.095,00													

Abbildung 11: Berechnung der benötigten Mulden-/Rigolenflächen für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (Büro MIC, Stand 03/2024)

TF 10.1 Begründung:

Die Versickerung des Niederschlagswassers in die belebte Bodenzone trägt zur Reduzierung der Belastung des örtlichen Kanalnetzes bei Starkregenereignissen sowie zur Erhaltung der Grundwasserressourcen bei. Die Anlage von Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systemen auf den Grundstücken führt zudem zu einer gesteigerten ökologischen Qualität des Gebiets und unterstützt die Biodiversität indem sie Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere bieten.

Insgesamt trägt diese Festsetzung zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Verbesserung der Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen und zum Schutz der Umwelt bei. Die obenstehende Tabelle 11 führt die notwendigen Versickerungsflächen je Gebäude auf, die auf dem Grundstück herzustellen sind. Sofern die Ansprüche an die Entwässerung des Grundstücks- und Verkehrsflächen nicht mit einer Mulde herzustellen sind, sind Mulden in Kombination mit Rigolen zu verwenden. Die Verortung der Flächen auf den Grundstücken ist Aufgabe nachfolgender Planungsschritte.

C.11 Befestigung von Stellplätzen und Wegen

TF 11.1

Stellplätze im gesamten Geltungsbereich sind nach Nutzungsarten einheitlich in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

TF 11.1 Begründung:

Die Festsetzung trägt zur Reduzierung von Oberflächenabfluss bei. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau ermöglicht es, Regenwasser effizient in den Boden versickern zu lassen, anstatt es in Entwässerungssysteme abzuleiten. Dies hilft, das Risiko von Überflutungen und Erosion zu minimieren und fördert die natürliche Wiederherstellung des Grundwasserhaushalts.

Die Maßnahme unterstützt die ökologische Nachhaltigkeit und die Gesundheit des Bodens. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone wird der Boden mit Nährstoffen angereichert und die Biodiversität gefördert.

C.12 Einfriedungen

ZF Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen definieren die den Gebäuden zugeordneten ehemaligen Hausgärten. Soweit möglich wurde der historische Verlauf der jeweiligen Einfriedungen der Hausgärten übernommen. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs mit den Bauflächen WA 5.1 bis 5.6 war hingegen eine Neuinterpretation des Verlaufs der historischen Hausgärten notwendig. Dieser orientiert sich zwar stark an dem historischen Verlauf der Hausgärten, passt diese jedoch aufgrund der Verortung der Baufenster für eine Neubebauung und der damit zusammenhängenden Möglichkeit einer adäquaten Grundstücksgliederung sinnvoll an.

Einfriedungen und Abgrenzungen sind wie folgt zulässig bzw. vorzunehmen:

TF 12.1

An den Grenzen des Geltungsbereichs zu den Flurstücken 234, 237, 239, 86, 328 und 91 ist die Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,40 Metern herzustellen.

Eine Hecken- oder Saumpflanzung entlang der Einfriedungen ist gemäß Pflanzliste herzustellen.

TF 12.2

Die Einfriedungen an den historischen Wegeverbindungen zur Kirche und zum Aussichtshäuschen Jesenberg sind mit jeweils einer an ein Tor erinnernde Aussparung abzubilden.

TF 12.3

Die Einfriedungen zur Abgrenzung der Hausgärten sind durch Heckenpflanzung (siehe Plangrafik) mit einer maximalen Höhe von 1,40 Metern herzustellen.

TF 12.4

Neben den Abgrenzungen der Hausgärten der Bestandsgebäude sind im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfriedungen der Grundstücke mit Tiergartenband oder als Gehölz-, Gräser- oder Muldenanpflanzung sowie als Stahlstabreihe zulässig. Blickoffene Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Sie sind mit Saum- und/ oder punktuellen Grünpflanzungen **gemäß Pflanzliste** zu bepflanzen sowie außenseitig durch Heckenpflanzung zu kaschieren. Die Einfriedung hat je Baufläche einheitlich zu erfolgen. Eine Unterteilung der Hausgärten durch Einfriedungen ist unzulässig.

TF 12.5

Die Einfriedungsmauer auf der Baufläche WA 11.1 ist gemäß bauzeitlichem Zustand wiederherzustellen. Bestehende (Tor-) Bögen sind zu erhalten und gemäß bauzeitlichem Zustand wiederherzustellen. Nachträgliche Öffnungen sind zu erhalten.

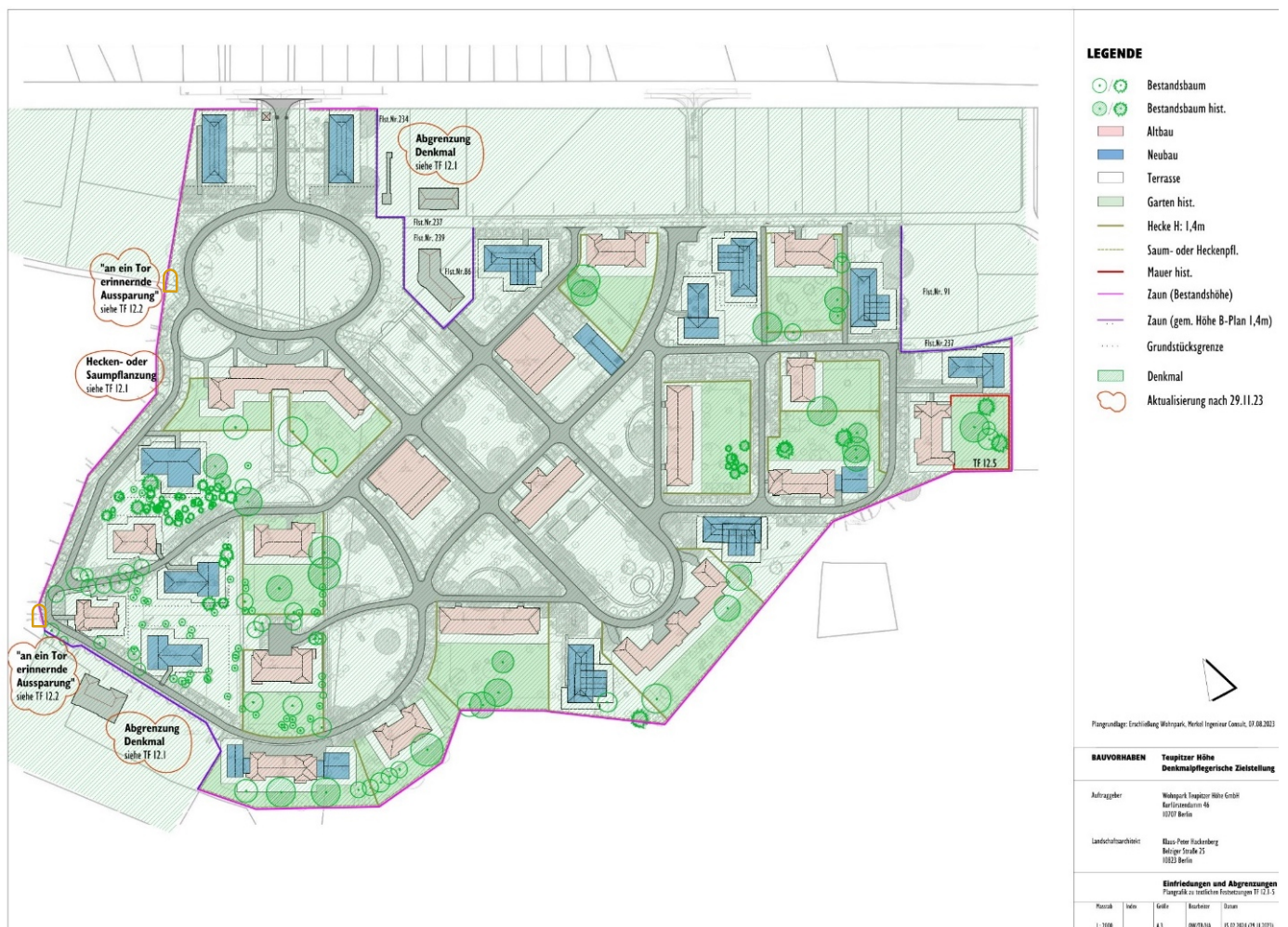


Abbildung 12.: Einfriedungen und Abgrenzungen (Büro Hackenberg, 02/ 2024)

TF 12.1-12.5 Begründung:

Durch die geplante Umnutzung der ehemaligen Heilstätte mit der anschließend als militärische Einrichtung betriebenen Anlage zu einer Wohnanlage müssen auch die bestehenden und zukünftig erforderlichen Einfriedungen neu bewertet werden. Dabei ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht identisch mit dem festgelegten Denkmalsbereich. Mit den Festsetzungen wird sowohl durch unterschiedliche Höhen als auch die Ausbildung der

Einfriedungen eine zu starke trennende Wirkung unterbunden und zugleich die notwendige Abgrenzung privater Wohnbereiche erreicht. Mit der Festsetzung einer Heckenpflanzung wird die trennende Wirkung weiter reduziert. Es bestehen bis auf eine Ausnahme keine bauzeitlichen Einfassungen mehr. Daher ist diese Ausnahme im Bestand zu erhalten und auf die nachträglichen An- und Aufbauten auf die bauzeitliche Ausbildung zurückzuführen. Die aus den beschriebenen vorherigen Nutzungen erfolgten Einschnitte sind zu erhalten.

C.13 Tiefgaragen

TF 13.1

Ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 9.1 ist innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche eine Tiefgarage zulässig.

TF 13.2

Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen.

TF 13.1 & 13.2 Begründung:

Die Verortung einer Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 9.1 ermöglicht eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Parkmöglichkeiten an der nordöstlichen Zufahrt (Planstraße 16) kommend von der Teupitzer Höhe. Die Tiefgarage bietet eine effiziente Lösung zur Vermeidung von oberirdischem Parkraum und dem damit verbunden Parksuchverkehr. Ziel ist es, den Verkehr soweit möglich am Eingang des Areals abzufangen, zu bündeln und die rückwärtigen Bereiche vom fließenden Verkehr zu entlasten.

Zur Verringerung einer visuellen Beeinträchtigung ist das Tiefgaragenbauwerk mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Schaffung einer grünen und ökologisch wertvollen Umgebung oberirdisch der Tiefgarage trägt zudem zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Unterstützung der Biodiversität bei. Die Erhöhung der Erdüberdeckung auf 90 cm im Bereich von Baumpflanzungen gewährleistet vitale Baumstandorte, deren Wurzelballen ausreichend Platz zur Verfügung haben.

Insgesamt dienen diese Festsetzungen dazu, eine harmonische Integration der Tiefgarage in das Denkmal zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BbgBO (10) 1.

C.14 Dachform und -neigung

TF 14.1 Bestand

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 3.2, WA 4.1, WA 4.4, WA 4.5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.2, WA 10.1, WA 10.2, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.

TF 14.2 Neubauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 10.1, WA 11.2 wird die Dachform der neu zu errichtenden Gebäude als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer an den Bestand anlehnenen Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad festgesetzt.

TF 14.3 Anbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA5.1, WA10.1 sind im Bereich der Gebäudefuge zwischen Bestandsgebäude und der neu zu errichtenden Anbauten Flach-, Pult- und Sheddächer zulässig. In dem Urbanen Gebiet mit der Teilfläche MU 4 wird die Dachform gemäß den angrenzenden Gebäudeteilen des Bestands als dazu symmetrisch verlaufendes Satteldach festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet MU2 soll die Dachform des Anbaus als Erweiterung des Bestandsdachs erfolgen.

TF 14.1 - 14.3 Begründung:

Durch die vorstehenden textlichen Festsetzungen soll das kulturelle Erbe erhalten werden. Bestandsgebäude als Teil des Denkmalensembles haben eine herausragende historische und kulturelle Bedeutung und sind gemäß bauzeitlichem Zustand wiederherzustellen. Die Erhaltung der Dachform und -neigung gemäß dem bauzeitlichen Zustand ist eine Voraussetzung für den Denkmalschutz und gewährleistet die Authentizität und Integrität der Denkmäler.

Die Festsetzungen für Neubauten und Anbauten im Umfeld des geschützten Bestands ist von großer Bedeutung, um die neuen Strukturen in visuelle Harmonie mit den denkmalgeschützten Gebäuden zu bringen. Die Dachform und -neigung spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Die Annäherung der Neubauten an die Bestandsgebäude mithilfe von Mansard-, Sattel- oder Walmdächern stellt sicher, dass die baulichen Veränderungen im Geltungsbereich den Denkmalwert des Bestandes nicht beeinträchtigen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Anbauten im Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 2 und MU 4 sollen zudem die bestehende Bebauung ergänzen und erweitern, nehmen die angrenzende Dachform auf und führen diese weiter. Lediglich im Bereich der Gebäudefugen zwischen Bestandsgebäude und Anbauten im Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA5.1 und WA10 sind abweichende Dachformen zulässig, um den Übergang zwischen historischen Strukturen und Ergänzungen klar anzuzeigen und nicht zu verunklären.

C.15 Dacheindeckung

TF 15.1 Material

Die Dacheindeckung der Bestandsgebäude sind angelehnt an den bauzeitlichen Zustand herzustellen.

Für die Dachflächeneindeckung der Neubauten sind unglasierte Tondachziegel, Schiefer oder Betonstein in Rot- und Grautönen zulässig. Bei Neubauten sind Dachflächen, die nicht unmittelbar an die Hauptdachflächen anschließen, ausnahmsweise andere Materialien und Farbgebungen möglich.

TF 15.2 Energiegewinnung

Die Errichtung von integrierten Solaranlagen ist in den Dachflächen zulässig, sofern sich die Solaranlagen konstruktiv in die jeweilige Dachhaut einfügen und farblich der Dachhaut angepasst sind. Eine flächige, geschlossene und sich einfügende Anordnung (keine Sägezahnverlegung) ist zu favorisieren. Die Solaranlagen sind einschließlich ihrer Rahmen matt und farblich einheitlich zu gestalten. An und auf Gebäudewandflächen sowie auf Verkehrs-, Grün- und sonstigen Freiflächen sind Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.

TF 15.1 & 15.2 Begründung:

Auch im Bereich der Dacheindeckungen ist eine Wiederherstellung des bauzeitlichen Zustands bei den Bestandsgebäuden vorgesehen, um den Denkmalschutz und die historische Integrität dieser Gebäude zu gewährleisten. Sie sorgt dafür, dass die Dächer der denkmalgeschützten Gebäude in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild wiederhergestellt werden und somit den historischen Charakter des Ensembles bewahren. Die Zulassung bestimmter Materialien und Farbtöne für die Dachflächeneindeckung, insbesondere unglasierte Tondachziegel, Schiefer oder Betonsteine in Rot- und Grautönen, fördert die gestalterische Kohärenz im gesamten Gebiet. Dies trägt dazu bei, ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Ortsbild im Kontext des Ensembles zu schaffen. Die Erlaubnisfähigkeit zur Errichtung von Solaranlagen befindet sich im Spannungsfeld zwischen Klima- und Denkmalschutz. Mit §2 EEG kommt dem Ausbau erneuerbarer Energien zur treibhausgasneutralen Stromerzeugung ein noch größerer Stellenwert zu. In einer derart sensiblen Gemengelage wie im Geltungsbereich vorliegend ist jedoch ein möglichst verträglicher Kompromiss der Belange aus Denkmal- und Klimaschutz notwendig. Auch im Plangebiet soll ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz getätigt werden, ohne dabei die Denkmalsubstanz nachhaltig zu überlagern. Die Integration von Solaranlagen, die sich konstruktiv und farblich in die Dachhaut einfügen, stellt einen Kompromiss dar, der die historische und ästhetische Identität des Gebiets wahrt und das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein weiteres wichtiges Argument bei der Erlaubnisfähigkeit von Solaranlagen kann außerdem sein, dass geplante Anlagen reversibel sind und nicht zu stark in die Denkmalsubstanz eingreifen. Ein späteres Entfernen der geplanten Anlagen wäre somit möglich und würde das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder freilegen.

C.16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

TF 16.1 Dachaufbauten

Die Errichtung von Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchhäuser und Standerker in der Dimension, Anordnung und Proportion der historischen Vorbilder der Bestandsgebäude des Geltungsbereiches ist zulässig. Bestehende bauzeitliche Dachaufbauten der Bestandsgebäude sind zu erhalten.

TF 16.2 Technische Aufbauten

Nutzungsspezifisch technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 15 m² und bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante des jeweiligen Gebäudes zulässig. Bei Bestandsbauten dürfen Aufzugsüberfahrten grundsätzlich nicht über Dach geführt werden.

TF 16.3 Dacheinschnitte

Neubauten:

Dacheinschnitte wie Terrassen der jeweiligen Neubauten sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig. Einschnitte in die Außenwände, einschließlich der Dachanschlüsse (Traufgesims, Ortgang etc.) sind hierbei unzulässig.

Bestandsgebäude:

Bestehende Dacheinschnitte sind zu erhalten. Neue Dacheinschnitte an Bestandsgebäuden sind auf die traufnahen unteren Dachbereiche zu beschränken. Sie müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten und sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig.

TF 16.4 Abstand zu Dachgraten

Neue Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten. Ausnahmsweise ist ein Abstand von 1m zu den Dachgraten zulässig, sofern sich dies durch eine der Fassadenachsen bedingte Symmetrie ergibt.

TF 16.5 Anordnung Dachaufbauten und Dachflächenfenster für Neubauten

Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss in Bezug zu den Fassadenöffnungen stehen und ist im Rahmen der Bauantragsplanung nur zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig. Dachflächenfenster sind möglichst flächenbündig in der Dachhaut auszuführen.

TF 16.1 - 16.5 Begründung:

Zur Bewahrung des historischen Charakters und der Authentizität des Gebiets sollen bei Neubauten bereits auf dem Areal bestehende Typen von Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchhäuser und Standerker verwendet werden, die in Dimension, Anordnung und Proportion den historischen Vorbildern der Bestandsgebäude des Denkmalensembles entsprechen. Bestehende bauzeitliche Dachaufbauten der Bestandsgebäude bleiben hingegen erhalten oder werden wiederhergestellt um die ursprünglichen architektonischen Merkmale der Denkmäler zu bewahren.

Die Erlaubnis für technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten und Be- und Entlüftungsanlagen ist in begrenztem Maße gegeben, vorausgesetzt, sie halten sich hinsichtlich Fläche und Höhe an die in TF 16.2 dargestellten Vorgaben. Dies stellt sicher, dass moderne Anforderungen in Einklang mit den Denkmalschutzbestimmungen erfüllt werden können.

Außerdem legen die Festsetzungen Grenzen für Dacheinschnitte und Dachaufbauten fest, um sicherzustellen, dass die Dachgrate und die durch die Fassadenachsen bedingte Symmetrie respektiert werden. In Anlehnung an bereits bestehenden Proportionen des Denkmalensembles sind bei Neubauten Dacheinschnitte mit einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe zulässig. Die denkmalrechtlichen Vorgaben sehen außerdem vor, dass neue Dacheinschnitte bei Bestandsgebäuden nur in traufnahen Bereichen zulässig sind, um die historische Integrität der Gebäude zu wahren.

Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sollen in Bezug zu den Fassadenöffnungen stehen und vorhandene Symmetrien aufnehmen. Die flächenbündige Ausführung von Dachflächenfenstern trägt zur ästhetischen Qualität bei und verhindert eine Verunklärung der historischen Strukturen und Proportionen.

Insgesamt zielen die oben genannten Festsetzungen darauf ab, die historische Bedeutung des Denkmalensembles sowie die gestalterische Kohärenz im gesamten Geltungsbereich zu bewahren und dennoch die Erfüllung zeitgemäßer Anforderungen zu ermöglichen. Dies führt zu einem harmonischen und denkmalgerechten Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

C.17 Außenwände

TF 17.1 Material und Farbgebung für Neubauten

Als Materialien der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Putz, Klinker, auch als geschlämmte Fassade und Holz mit matter, nicht spiegelnder/reflektierender oder glänzender Oberfläche zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Anlehnung an den Bestand in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen. Die Gebäude sind mit einem nicht spiegelnden/reflektierenden oder glänzende keramischen Sockel von mindestens 80cm in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen.

TF 17.2 Anteil an Holz

Der Anteil an Holz ist an maximal 1/3 der Außenwandflächen zulässig und soll in Anlehnung an die farblichen restauratorischen Befunde der Erstellungszeit beschichtet werden.

TF 17.3 Rankhilfen und Fassadenbegrünungen

Rankhilfen zum Zwecke der Fassadenbegrünungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

TF 17.4 Fensteranteil für Neubauten

Es ist ein Fensteranteil von maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig. Es sind ausschließlich Holz- und Holzverbundfenster in stehenden Formaten zulässig. Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich nicht zulässig.

TF 17.5 Freisitze

Jeder Nutzungseinheit kann ein nach TF 3.4 zulässiger Freisitz in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien etc. zugeordnet werden. Freistehende und hängende Balkone sind als leichte Stahlkonstruktion mit teilweiser offener Brüstung (z.B. Geländerstäbe/-lamellen, Streckmetall oder Lochbleche) in einem dunklen Grau-, Braun-, oder Messington zulässig. Balkone in Verbindung mit Anbauten wie Loggien, Risaliten und Erkern sind auch im Material der Anbauten zulässig. In der Dachebene sind keine auskragenden Freisitze zulässig.

TF 17.6 Rollläden und Markisen

Monochrome Markisen, Rollläden und Außenjalousien ohne Muster sind zulässig. Äußere Verschattungsanlagen an den Gebäuden sind ausschließlich in filigraner Ausführung im Laibungsbereich zulässig und farblich dezent dem Gebäude anzupassen. Zusätzlich dürfen horizontal ausladende Markisen ausschließlich die Grundfläche vom Freisitz überspannen. Bauzeitliche Rollläden an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sollten möglichst wiederhergestellt werden.

TF 17.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Flachwerbeanlagen (Schilder und ähnliches) dürfen eine Höhe von 40 cm und eine Tiefe von 1 cm nicht überschreiten. Insgesamt darf die Grundfläche nicht mehr als 0,50 qm betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.

TF 17.8 Zwillingsgebäude

Die neu zu errichtenden Zwillingsgebäude der Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.

TF 17.9 Gebäudefuge

Im Bereich der Gebäudefugen zwischen Bestand- und neu zu errichtenden Anbauten sind abweichende Materialien und Farbgebungen zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig.

TF 17.1 - 17.9 Begründung:

Die Fassadengestaltung der Bestandsgebäude zeichnet sich durch einen großen Detailreichtum mit bewegten Fronten samt Balkonen, Erkern, abgerundeten Vorsprüngen, Laubengängen und Rundungen aus. Die historische Material- und Farbwahl der Fassaden bestand aus hellem Kalkputz, roten Klinkern und sichtbarem, vermutlich in hellblau gestrichenem, Holzfachwerk. Zudem werden Sockel unterschiedlicher Höhen ausgebildet, die ebenfalls in rotem Klinker übergreifend auf die darüberliegenden Fassaden ausgeführt sind.

Diesen Prinzipien folgend, sollen die obenstehenden Festsetzungen bei der Fassadenabwicklung eine verträgliche gestalterische Kohärenz zwischen Bestand und Neubauten herstellen, ohne dabei die gestalterische und architektonische Flexibilität in den weiteren Planungsschritten unangemessen einzuschränken. Materialwahl und Farbgebung der Fassaden orientieren sich daher an den historischen Vorbildern. Das Element des keramischen Sockels soll zudem aus dem Bestand auf die moderne Neuplanung übertragen werden.

Die Begrenzung des Holzanteils an den Außenwänden und die Vorgabe, diesen anhand restauratorischer Befunde der Erstellungszeit zu beschichten, gewährleisten die Einhaltung historischer Baustandards und tragen zur Authentizität des gesamten Ensembles bei. Rankhilfen für Fassadenbegrünungen sind auf einem begrenzten Teil aller Fassadenfläche zulässig, da sie bereits im historischen Bestand nachweisbar sind und eine Durchgrünung des Areals auch im dreidimensionalen Raum schaffen. Die Begrenzung eines maximalen Anteils von jeweils einem Drittel der Fassadenflächen für den Anteil an Holz sowie der Fassadenbegrünung gewährleistet, dass die historischen Fassaden nicht überlagert werden und Neubauten in Anlehnung an den Bestand als Putz und Klinker als Hauptmaterial der Fassade verwenden.

Die Festlegung eines maximalen Fensteranteils von einem Drittel der Fassadenfläche und die Vorgabe diese in stehenden Formaten zu gestalten fördert die gestalterische Kohärenz zwischen Bestand und Neubau. Eine zu große typologische Abweichung der Neubauten soll ebenso verhindert werden, wie der Gebrauch von großflächigen reflektierenden Glasfassaden. Die Verwendung traditioneller Materialien, im Sinne von Holz- und Holzverbundfenstern, respektiert das historische Erbe und schafft eine Verbindung zwischen Alt- und Neubau.

Zur Herstellung moderner Wohn- und Lebensverhältnisse soll jede Nutzungseinheit in Alt- und Neubau die Möglichkeit eines zugeordneten Freisitzes in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien erhalten. Freistehende und hängende Balkone sollen sich in Ihrer Gestaltung zurückhalten, die Fassaden nicht zu stark überlagern und als leichte Stahlkonstruktion mit teilweiser offener Brüstung mit dezenter Farbgebung hergestellt werden. Balkone in Verbindung mit Anbauten wie Loggien, Risaliten und Erkern sind wie im Bestand bereits abgebildet auch im Material der Anbauten zulässig.

Die Festsetzungen in Bezug auf Rollläden, Markisen und Werbeanlagen tragen dazu bei, das äußere Erscheinungsbild der Gebäude zu regulieren und sicherzustellen, dass sie dem historischen Charakter und der Ästhetik des Gebiets entsprechen.

Die Neuplanungen in den Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 rahmen die beiden Hauptachsen des Denkmalensembles ein und sind als Zwillingsgebäude auszuführen. Zur Erhaltung und Stärkung der bestehenden Axialität und Symmetrie des Areals sind diese, sich spiegelnden Gebäude, sich gleichend auszuführen.

Die Festsetzung für Gebäudefugen zwischen Bestand und Anbauten ermöglicht gewisse Abweichungen in Materialien und Farbgebungen, sofern sie denkmalrechtlich erlaubnisfähig sind. Dies gewährt die notwendige Flexibilität, insbesondere den Anforderungen der Erschließung gerecht zu werden und gegebenenfalls den Übergang zwischen historischen Strukturen und Ergänzungen gestalterisch klar anzuzeigen und nicht zu verunklären.

C.18 Lärmschutzfestsetzungen nach § 50 BImSchG

TF 18.1

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Dezember 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

TF 18.1 Begründung:

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um maximal 10 bzw. 12,5 dB(A) in den straßenzugewandten Bereichen der Baufelder WA 1 und WA 2 vor. Aufgrund der erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm ist der Einsatz von schallgedämmten Lüftern bzw. gleichwertigen Maßnahmen zu empfehlen. Eine Umsetzung von lärmoptimierten Grundrissausrichtungen, bei welchen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume zu einer Gebäudeseite mit Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind, ist mit Verweis auf die Größe und Ausrichtung der Baufelder WA 1 und WA 2 und den damit zu erwartenden zukünftigen Gebäudekörpern als nicht realistisch einzuschätzen, weshalb auf eine Festsetzung hierzu verzichtet wird. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden mit Ausnahme der Baufelder WA 1 und WA 2 eingehalten. Aufgrund anzunehmender Abschirmeffekte durch die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebiets sowie straßenseitig im Bereich des B-Plans Nr. 4e wird die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen nur für die Baufelder WA 1 und WA 2 als erforderlich angesehen. Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. innerhalb der MU-Baufelder ergeben sich maximale Bau-Schalldämm-Maße von 35 dB.

Im Bereich der WA-Nutzungen ist mit erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen von bis zu 40 dB im WA 1 und WA 2, 35 dB im WA 8 und WA 9.2 sowie 30 dB im übrigen Plangebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. zu rechnen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Büroräume u. Ä. in den MU-Baufeldern liegen bei maximal 31 dB.

C.19 Aufhebung bestehender Pläne

TF 19.1 Außer-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 4d „Seniorenresidenz“

Der geplante Bebauungsplan überschneidet sich in seinem Geltungsbereich mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4d "Seniorenresidenz Teupitzer Höhe". Der Inhalt des alten Bebauungsplanes wird durch die Festsetzungen des neuen Planes auf den Überschneidungsflächen ersetzt.

C.20 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzliste 1 - Bäume	
Großkronige Baumarten:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Kleinkronige Baumarten:	
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus silvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Pflanzliste 2 - Sträucher	
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Abbildung 13: : Pflanzlisten (Büro Hackenberg, Büro FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB; Stand 02/ 2024)

C.21 Hinweise

Wege:

Die in Aussicht genommene Wegerschließung, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen:

Die in Aussicht genommene Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Verortung von Stellplätzen und Sickermulden/-Rigolen, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Pflanzliste:

Bei der Bepflanzung des Areals wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Baudenkmale:

Für alle Maßnahmen an den Baudenkmalen im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Denkmalbereich:

Für alle eingreifenden Maßnahmen im Bereich der denkmalgeschützten Reste der ehemaligen Freiflächengestaltung im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Bodendenkmale:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 1 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 1 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgD-SchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten

Telekommunikation:

Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom Technik GmbH sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Brandschutz:

Alle Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind entsprechend der brandenburgischen Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN 14090 und der Landesbauordnung Brandenburgs zu gestalten. Die Aufstellflächen müssen jederzeit zugänglich, frei von Hindernissen jeglicher Art und standsicher gestaltet werden. Die exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.

C.22 Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIA der zukünftigen Trinkwasserschutzzone. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen sind die Nutzungsaufgaben und -beschränkungen der Musterverordnung aus dem Leitfaden "Wasserschutzgebiete in Brandenburg" des MLUK zu beachten.

Baudenkmäler:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Arztwohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“. Es handelt sich um eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz nach Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unterliegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt somit vollumfänglich den Regelungen des BbgDSchG.

Wald:

Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LwaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LwaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Baumschutz-, Schmutzwassersatzung und Satzung über Anschluss von Grundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Baumstandorte, die keine Waldeigenschaft besitzen die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz anzuwenden. Die Schmutzwasserbeseitigungssatzung des AZV Teupitzsee und die Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Wasserversorgung und ihre Benutzung Teupitz (Wasserversorgungssatzung) sind zu beachten.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB /Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 05.08.2013.

D Verfahren

D.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz hat in Ihrer Sitzung am 05.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

D.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2022 und der Vorentwurf des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.12.2022 wurden ab 02.01.2023 bis einschließlich 01.02.2023 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingegangen. Es sind daher keine Stellungnahmen in die Abwägung einfließen. Es ergaben sich durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung keine grundsätzlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanvorentwurfs.

D.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans 4f in der Fassung vom 12.10.2022 und der Vorentwurf des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.12.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 durchgeführt. Die Behörden wurden dabei per E-Mail zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung wurde auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt. Es wurden 60 Behörden angeschrieben, von denen 28 Behörden eine Stellungnahme abgegeben haben. Sieben Behörden haben Anregungen oder Bedenken geäußert, neun gaben Hinweise, 12 Behörden/Träger teilten mit, dass ihrerseits keine Bedenken bestehen.

Der Beschluss über die Abwägung erfolgte am Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanvorentwurfs ...

Es erfolgten im Einzelnen folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf:

1. *Überarbeitung des Verkehrskonzeptes/Erschließung zum Baumerhalt*
2. *Baugrenzen bzw. Baulinien*
3. *Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien*
4. *Trauf- und Firsthöhen*
5. *Maß der baulichen Nutzung der Anbauten*
6. *Nebenanlagen*
7. *Gebäude und Architektur (Dacheinschnitte, -neigung, Fassaden etc.)*
8. *Straßennetz*
9. *Wege*
10. *Einteilung der Straßenverkehrsflächen*
11. *Materialität der Straßenverkehrsflächen*
12. *Überarbeitung des städtebaulichen/Freiraumkonzeptes (auf Wunsch der Denkmalbehörde) mit Anpassung der Grünflächen gemäß bauzeitlicher Gestaltung und Hausgärten*
13. *Einfriedungen*
14. *Anpassung Nachrichtliche Übernahme Gebietsdenkmal*

D.4 Beteiligung der Behörden

D.5 Abschluss städtebaulicher Vertrag

D.6 Festsetzungsbeschluss

D.7 Veröffentlichung der Rechtsverordnung

E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- TA Luft - Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021

F Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich gemäß Grundbuch und Aufstellungsbeschluss	6
Abbildung 2: Entwurfslogik Freiraum (Städtebauliche Grundlagenanalyse, RoomWit, 2020).....	9
Abbildung 3: Gesamtanlage der Landesanstalt Teupitz, bestehend aus der Hauptanstalt, der Pensionäranstalt, dem Landwirtschaftshof und dem Wärterdorf zum Zeitpunkt der Eröffnung 1908, in: Otto von Manteuffel, Neubauten der Landesirrenanstalt zu Teupitz 1905-1908, Berlin 1908.	11
Abbildung 4: Lageplan der vier Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet (Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Altstandorts „ehemaliges Hospital Teupitz“, Geotec GmbH, 02/24)	14
Abbildung 5: Grundlage: Planzeichnung (Blatt 2) des Geltungsraums der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Teupitz; mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan Nr. 4F (UmbauStadt, 03/24)	18
Abbildung 6: Flächenbilanzierung der Innen- und Außenbereichsflächen gemäß Flächenabgriff des Vermesserplans	19
Abbildung 7: Angrenzende Bebauungspläne (UmbauStadt, 02/2023).....	22
Abbildung 8: Konzept der maximalen Abweichung der Baukörper vom Städtebaulichen Entwurf (UmbauStadt, 02/2023).....	32
Abbildung 9: Historisches Leitbild (Quelle: Denkmalpflegerische Zielstellung, Büro Hackenberg, 2021)	41
Abbildung 10: Berechnung der benötigten Mulden-/Rigolenflächen für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (Büro MIC, Stand 03/2024)	44
Abbildung 11: Berechnung der benötigten Mulden-/Rigolenflächen für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (Büro MIC, Stand 03/2024)	45
Abbildung 12: : Einfriedungen und Abgrenzungen (Büro Hackenberg, 02/ 2024)	47
Abbildung 13: : Pflanzlisten (Büro Hackenberg, Büro FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB; Stand 02/ 2024)	55

Anlagen:

02_Auszug städtebauliches Konzept	
03_Planzeichnung und textliche Festsetzungen _ Entwurfsstand November 2024	
05_Umweltbericht_Entwurf _ Entwurfsstand November 2024	
06_TöB-Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung _ Entwurfsstand 29.08.2024	
07_Gutachten und Fachbeiträge	
7.1_Fachbeitrag für Infrastruktur und Verkehrserschließung_MIC	
7.2_Verkehrsgutachten_Hoffmann-Leichter	
7.3_Brandschutzgutachten	
7.4_Geruchsimmissionprognose und Schalltechnische Untersuchung	
7.5_Altlastengutachten	
7.6_Denkmalpflegerische Zielstellung	
7.7_Artenschutzfachbeitrag	