

Berlin, 31.07.2024

Bebauungsplan Nr. 4g „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ der Stadt Teupitz

Termin am: 25.07.2024 von 14.00 bis 15.00 Uhr

Gespräch zur Abstimmung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts mit den Denkmalfachbehörden

Anwesende Personen:


Herr Krause	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Herr Schirmmacher	Landkreis Dahme-Spreewald, untere Denkmalschutzbehörde (UD)
Frau Fuchs	REWE GROUP, Expansionsbüro Vollsortiment
Herr Ahmadi	REWE Markt GmbH, Planungsmanager SGE Vollsortiment Region Ost
Herr Götz	Bauingenieurbüro Götz, Dessau
Frau Giesecke	Plan und Recht GmbH (PuR)

Anlass:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4g der Stadt Teupitz hat die untere Denkmalschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wurden Einwände und Anregungen zur Gestaltung des Marktstandortes vorgetragen. Auf der Grundlage der Anregungen hat die REWE Group ihr Gestaltungskonzept überarbeitet; die aktuellen Visualisierungen wurden im Vorfeld des Termins übermittelt. Die Visualisierungen, der Lageplan zum Bebauungskonzept und der B-Plan-Vorentwurf wurden im Termin besprochen. Folgende Ergebnisse der Erörterung sind festzuhalten:

Ergebnisprotokoll zum Termin

Top	Anmerkung / To Do
Freistehende Werbeanlagen	
Den Anforderungen aus der Stellungnahme zur Begrenzung der Werbeanlagen und deren Gestaltung wird mit den angepassten Planunterlagen entsprochen.	<i>Entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung zur Offenlage durch PuR</i>

Top	Anmerkung / To Do
Gestaltung des Marktgebäudes – Fassadenfarbe und Materialien	
<p>Die vorgelegten Visualisierungen wurden begrüßt. Der gewählte Farbton für die geputzten Fassaden (Sandgrau) wurde als geeignet angesehen. Diese entspricht der Vorgabe „matte, hellere Erdtöne“ der Denkmalschutzbehörde.</p> <div data-bbox="193 526 558 813">  <p>Sandgrau</p> <p>CP-6553</p> <p>C 22 M 15 Y 20 K 45 sRGB: R 136 G 138 B 134</p> </div> <p>Die Fassadenseite zum Flurstück 235 (Marktrückseite) und die Lärmschutzwand der Anlieferung sollen eine dunklere Farbnuance aufweisen.</p> <p>Es wurde angeboten, den dunkleren Farbton an der Marktrückseite bei Umsetzung des Bauvorhabens mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen. An der rückwärtigen Gebäudeseite können kleinflächige Farbproben aufgebracht werden.</p> <p>Die Kunststoff-Wandplatten in Teak-Holz-Optik an der Marktfront zur Stellplatzanlage wurden ebenfalls als geeignet eingestuft.</p> <p>Die an den beiden Gebäudeseiten vorgesehenen Holzelemente zur Gestaltung der Fassade wurden hinterfragt. Die unterschiedlichen Materialien von Front und Seiten wurde abgelehnt. An den Marktseiten soll zur Gestaltung der in Sandgrau ausgeführten Putzfassade das gleiche Material (Kunststoff-Wandplatten in Teak-Holz-Optik) verwendet werden.</p>	<p><i>Anpassung der textlichen Festsetzung zur Offenlage durch PuR</i></p> <p><i>Abstimmung des konkreten Farbtyps bei der Planumsetzung</i></p> <p><i>Fassadenelemente aus Kunststoff sollen ausnahmsweise zulässig sein</i></p> <p><i>Vorlage der angepassten Fassadenansichten</i></p>
Baugrenze	
<p>Die parallel zum Flurstück 235 verlaufende Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten a und b soll weiter von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Der Abstand von 3,0 m genügt nicht, um die Belange des Denkmalschutzes zu würdigen.</p> <p>Der Verlauf der Baugrenze soll sich stärker am Lageplan orientieren.</p>	<p><i>Anpassung der rückwärtigen Baugrenze im Entwurf zur Offenlage durch PuR</i></p>
Bepflanzung und Baumerhaltung	
<p>Wie in den Ansichten dargestellt und im B-Plan-Vorentwurf festgesetzt ist, sollen die Marktrückseite (Fassade zum Flurstück 235) und die Lärmschutzwand der Anlieferung mit Pflanzen begrünt werden. Die gewählten Pflanzarten sind an den Standort angepasst. Es ist nicht erforderlich, immergrüne Pflanzarten vorzusehen. Auch die umgebenden Pflanzen und Bäume sind im Winter ohne Laub.</p>	<p><i>Keine Ergänzung der Festsetzung zur Begrünung zum FlSt. 235 erforderlich</i></p> <p><i>Prüfung von Erhaltungsbindungen für einzelne Bäume</i></p>

Top	Anmerkung / To Do
<p>Die in der Stellungnahme unter c) 4. angeregte Begrünung wird mit der Fassadenbegrünung umgesetzt. Zusätzliche Pflanzungen von Bäumen und / oder Sträuchern sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Fachbehörde regt die Erhaltung von Bäumen an den Grundstücksrändern an. Aus dem Lageplan ergibt sich, welche Bäume bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen.</p> <p>PuR prüft in Abstimmung mit der Landschaftsplanerin und Rewe, welche vorhandenen Bäume durch individuelle Pflanzbindung auch rechtlich gesichert werden können. Grundlage sind der Lageplan und die Baumliste. Grundsätzlich aber gilt bereits die Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz, sodass ein Baumschutz gegeben ist.</p>	
Photovoltaik-Anlagen	
<p>Aus § 32a Abs. 1 BbgBO ergibt sich für das Vorhaben eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV) auf dem Dach des Marktgebäudes.</p> <p>Die PV-Module sollen nur so aufgeständert werden, dass diese aus der Fußgänger-Ebene nicht sichtbar sind.</p> <p>Nach § 32a Abs. 2 BbgBO sollen auf gewerblichen Stellplatzanlagen ebenfalls PV-Anlagen installiert werden, wenn sich die offene Stellplatzanlage dafür eignet. Die Pflicht entfällt, wenn andere öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist eine Bepflanzung der Stellplatzfläche mit Bäumen vorgesehen. Zudem soll der vorhandene Baumbestand soweit wie nur möglich erhalten bleiben, da eignet sich die Stellplatzanlage nicht für PV. Die Verschattung wäre zu groß.</p> <p>Auch aus denkmalfachlichen Gründen wird eine Überdachung der Stellplatzanlage grundsätzlich abgelehnt. Daher soll der B-Plan eine Regelung enthalten, welche die Zulässigkeit von Überdachungen ausschließt.</p>	<p><i>Standortverträgliche Aufbringung von PV-Modulen auf dem Dach</i></p> <p><i>Keine Überdachung der Stellplatzanlage mit PV-Modulen; Ergänzung der TF</i></p>
Alternativ-Standort	
<p>Die untere Denkmalfachbehörde bedauert, dass kein alternativer Standort außerhalb des Denkmalsbereichs für den Markt gefunden wurde. Sie verweist auf das laufende B-Planverfahren für unbebaute Flächen nördlich des Netto-Marktes.</p> <p>Im Nachgang zum Termin hat das Planungsbüro erneut bei der Amtsverwaltung nachgefragt. Diese führte aus, dass die Flächen nördlich des Netto-Marktes nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.</p>	-

Gez. Giesecke

Anlagen:

- 1) Baumliste Vorentwurf
- 2) Ansichten, August 2024
- 3) Visualisierungen, 31.7.2024
- 4) Lageplan, August 2024