

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die gesamtstädtischen Entwicklungsziele hinsichtlich der beabsichtigten Art der Bodennutzung innerhalb des Stadtgebietes dar.

Die Darstellungen der Siedlungsflächen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) als **Bauflächen**

- Wohnbauflächen [W],
- gewerbliche Bauflächen [G] und
- gemischte Bauflächen [M].

In Fällen, in denen die Darstellung von Bauflächen nicht ausreicht, um die grundsätzliche Entwicklungsabsicht der entsprechenden Flächen zu verdeutlichen, erfolgt die differenzierte Darstellung als **Baugebiete**.

- Bei den **Wohnbauflächen [W]** gilt diese weitere Ausdifferenzierung ausschließlich für bestimmte Bereiche der historischen Altstadt. Hier werden Flächen als Besonderes Wohngebiet [**WB**] dargestellt. Für sämtliche anderen für überwiegende Wohnnutzung vorgesehenen Flächen erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche [**W**]. Die planerische Weiterentwicklung dieser Darstellungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan).
- Bei den **gewerblichen Bauflächen [G]** erfolgt meist ebenfalls eine Ausdifferenzierung nach Gewerbegebiet [**GE**], Industriegebiet [**GI**] oder es erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet [**SO** - mit Zweckbestimmung]. Diese Differenzierung dient vor allem der Vorbereitung einer Zonierung von Bauflächen nach stärker und schwächer emittierenden Nutzungen und damit zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Insoweit dienen die differenzierten Darstellungen als Klarstellung der gemeindlichen Entwicklungsziele im gewerblichen Bereich.

Klargestellt werden muss dabei, dass die Zonierung von Nutzungen allein nicht in jedem Fall ausreichend sein wird um zu einer vertretbaren Immissionsituation für schutzbedürftige Nutzungen (v.a. Wohnen) zu kommen. Die Notwendigkeit ergänzender Maßnahmen und Vorkehrungen sowohl auf Emissions- als auch auf Immissionsseite ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und auf der Ebene

immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren detailliert zu prüfen und zu sichern.

- Ebenfalls in der überwiegenden Zahl werden **gemischte Bauflächen [M]** weiter differenziert als Mischgebiet [MI], Dorfgebiet [MD] oder Kerngebiet [MK] dargestellt, da die Funktionsbestimmung der betreffenden Siedlungsflächen jeweils klar zu definieren ist und durch die differenzierte Darstellung die kommunalen Entwicklungsziele verdeutlicht werden.

5.1 Flächen die von der Darstellung ausgenommen sind

Im Rahmen der Planaufstellung können gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB einzelne Flächen von der Darstellung im FNP ausgenommen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Entscheidung im FNP-Erläuterungstext näher erläutert wird. Die Darstellungen können nach Vorliegen konkreter Planungsabsichten oder auch gutachterlicher Ergebnisse für den Bereich eingearbeitet werden.

In die Darstellungen des FNP Teltow wurden folgende Flächen nicht einbezogen:

1. **Aschedeponie**

Die Fläche der ehemaligen Aschedeponie des Geräte- und Reglerwerkes Teltow (GRW) wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Im Ergebnis eines Gutachtens zur Sanierung der ehemaligen Aschedeponie hat sich herausgestellt, dass Aussagen über eine zukünftige Nutzung der Fläche frühestens fünf Jahre nach Durchführung eines Sanierungsverfahrens möglich sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die Nichtdarstellung der Fläche nicht berührt, über eine konkrete Flächenzuweisung wird zu gegebener Zeit durch Beschluss der SVV neu entschieden.

2. **Fläche nördlich der Altstadt innerhalb des LSG „Parforceheide“**

Für die Fläche, die bislang als Teil des Mischgebietes nördlich der Altstadt dargestellt wurde, ist eine Anfrage bzgl. der Vereinbarkeit der FNP-Darstellung mit dem Schutzzweck des LSG „Parforceheide“ bzw. ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt worden.

Mit Schreiben vom 20.10.1999 teilte die zuständige Behörde (MLUR Brandenburg) der Stadt mit, dass für die Flächen, deren künftige Nutzung dem Schutzzweck des LSG widersprechen, ein Ausgliederungsverfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Behörde konkretisierte diese Entscheidung mit Schreiben vom 22.09.2000. Da zum derzeitigen Bearbeitungsstand noch keine Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen, kann die betroffene Fläche von den Darstellungen des FNP ausgenommen werden. Mit Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes für diesen Bereich ist im Parallelverfahren der FNP Teltow anzupassen.

3. **Fläche westlich der Ruhlsdorfer Straße südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse**
Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat den Flächennutzungsplan in der Fassung Oktober 2003 mit der Maßgabe genehmigt, diese Fläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans auszunehmen. Die bisherigen Entwürfe des Flächennutzungsplans hatten hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landkreis begründet seine Maßgabe damit, dass hier straßenbegleitend § 34 (unbeplanter Innenbereich) anzunehmen ist, weshalb eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht zulässig ist.
Der Maßgabe zur Nichtdarstellung dieser Fläche ist die Stadt beigetreten. Zu gegebener Zeit wird endgültig über eine Darstellung der Fläche entschieden werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Nichtdarstellung der Flächen nicht berührt.

5.2 Wohnbauflächen

Die überwiegend dem Wohnen dienenden Flächen der Stadt Teltow werden entsprechend der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Die Qualifizierung der Gebietstypen erfolgt durch Bebauungspläne.

Die **bestehenden Wohnbereiche** werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im Fall der Altstadt Teltow erfolgt zum Schutz der Eigenart des Gebietes die Darstellung als Besonderes Wohngebiet (WB).

- Teile der Altstadt Teltow (WB),
- Geschosswohnungsbauquartiere an der Paul-Singer-Straße, Bodestraße, im Flussviertel, am Ruhlsdorfer Platz, südlich der Mahlower Straße und am Striewitzweg (W),
(die Wohnbaufläche an der Paul-Singer-Straße wird hinsichtlich ihrer Abgrenzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst)
- Einfamilienhausgebiete in Seehof, beidseitig der Mahlower Straße, Sigridshorst, der Bereich Iserstraße, die Staedtler-Siedlung und Wohnbauflächen am Regionalbahnhof (W) sowie
- der überwiegende Teil des Ortsteiles Ruhlsdorf (W).

Die vorhandenen Wohnbauflächen lassen sich überwiegend eindeutig gegenüber den umgebenden Nutzungen abgrenzen. Die inneren Altstadtflächen werden aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen und zur Sicherung der Wohnfunktion als besonderes Wohngebiet [WB] dargestellt.

Die Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau sowie die in geringer Dichte bebauten Siedlungsbereiche werden aufgrund ihrer zumeist monostrukturellen Nutzung den Wohnbauflächen zugeordnet. Sie prägen häufig deutliche Grenzen untereinander oder zum umgebenden Landschaftsraum aus.

Die vorhandenen Wochenendhausgrundstücke wurden teilweise aufgrund der weitgehenden Überformung durch Einfamilienhäuser und ihre durch Dauerwohnen geprägte Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

In Ergänzung zu den Verdichtungspotenzialen im Bestand wurden innerhalb zentrumsnaher Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges zusätzliche Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen erfolgte nach den Kriterien:

- Ergänzung der Ortslagen und Nutzung bestehender/künftiger Erschließungen (z.B. zukünftiger S-Bahnhof)
- Schließung bzw. Arrondierung des Siedlungskörpers (GSW/ Diakonie/ Striewitz-
aue)
- Sinnvolle Arrondierung der Ortsränder (Ruhlsdorf/ Seehof/ Musikerviertel)
- Verbesserung der wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung von Kriterien des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes

Die Ausdehnung der Siedlungsflächen wurde durch städtebauliche und landschaftsplanerische Zielvorstellungen bzgl. der Gestaltung der Siedlungsränder bestimmt.

Folgende Flächen werden im FNP als neue Wohnbauflächen dargestellt:

- GSW-Gelände
In der zwischen dem Heinersdorfer Weg und der S-Bahntrasse gelegenen Fläche sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.12 bis zu 360 Wohneinheiten (100 Wohneinheiten wurden schon realisiert) entstehen.
- Diakonie/ Wohnungsbau
In der zwischen dem Heinersdorfer Weg und der Osdorfer Straße gelegenen Flä-

- che werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes 11b bis zu 300 neue Wohneinheiten (100 Wohneinheiten wurden schon realisiert) planungsrechtlich gesichert.
- Mühlendorf
Im Bebauungsplan Nr. 23 werden bis zu 1.400 Wohneinheiten (200 Wohneinheiten wurden bisher realisiert) planungsrechtlich gesichert.
 - Fläche nördlich der S-Bahnfreihaltetrasse östlich der Ruhlsdorfer Straße
Mit der Erschließung als Wohnbaufläche werden durch eine sinnvolle Lückenschließung innenstadtnahe und verkehrsgünstige Wohnbauflächen erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 28 sichert die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
 - Händelstraße Süd/ Östliche Dürerstraße
Für diese Flächen wird eine behutsame Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges südlich der Mahlower Straße empfohlen. Die bauliche Dichte soll in diesem Bereich niedrig dimensioniert werden (GFZ 0.4), um die landschaftlichen Qualitäten der Umgebung zu erhalten und die neue Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur und Gestalt einzufügen. Der Großbeerener Weg mit den begleitenden Feldgehölzen ist zu erhalten. Am südlichen Abschluss der Grundstücke soll eine Bepflanzung erfolgen, die den Übergang zum Landschaftsraum schafft.
 - Lessingstraße/ Osdorfer Straße
Auf dieser Erweiterungsfläche soll in Ergänzung der direkt angrenzenden Wohngebiete Seehofs ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen. Die Wohnbaufläche kann über die Lessingstraße und die Osdorfer Straße erschlossen werden. Die Nutzung dieser Fläche rundet den Siedlungskörper unter Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum vorgesehenen geschützten Landschaftsbestandteil und zum zukünftigen S-Bahnkörper hin sinnvoll ab.
 - Webersiedlung
Östlich der Straße Webersiedlung und für einen Teilabschnitt nördlich der Güterfelder Straße werden Flächen mit einer Grundstückstiefe zur äußeren Arrondierung des Siedlungskörpers als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung lässt die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern in ortstypischer Bauweise zu. Zur Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
 - Flächen östlich der Oskar-Pollner-Straße
Auf dieser Fläche soll das Siedlungsgebiet Mahlower Straße ergänzt werden. Im Rahmen eines Bebauungsplanes wurde eine Bebauung in geringer städtebaulicher Dichte vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 36 schafft die planungsrechtli-

chen Voraussetzungen zur Errichtung von insgesamt 320 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten wurden bisher realisiert). Den südlichen Abschluss des Siedlungsgebietes bildet eine Niederung, in deren Verlauf eine übergeordnete Grünverbindung zwischen dem Achtruthengraben sowie dem die Anhalter Bahn begleitenden Grünzug entstehen soll.

Bezüglich einer möglichen Erweiterung des Wasserwerkes durch die Anlage zusätzlicher Brunnen südlich des Baugebietes liegen noch keine konkreten Planungsvorstellungen vor. Brunnenstandorte können erst dann in den Flächennutzungsplan eingetragen werden, wenn ihre Lage und damit auch eine zugehörige Trinkwasserschutzzone definiert worden sind. Der Wasser- und Abwasserzweckverband hat im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Einwendungen gegen die Darstellung als Grünfläche erhoben.

Zur sinnvollen Ausnutzung der Erschließungsanlagen wird die westliche Seite der Oskar-Pollner-Straße in einer Baugrundstücktiefe ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt.

- **Striewitzau**
Mit der Entwicklung des Gebietes Striewitzau soll das Wohnungsangebot in der Stadt Teltow gezielt erweitert werden. Der Bebauungsplan Nr. 42 bereitet die Realisierung von ca. 100-120 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Reihen und Doppelhäusern insbesondere für Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen planungsrechtlich vor. Die Darstellung als Wohngebiet ordnet sich in das bestehende Siedlungsgefüge zwischen Bodestraße und Paul-Singer-Straße ein.
- **Flächen im Bereich der Ostspange (Bebauungsplan 1a)**
Diese (bisher als Mischgebiet dargestellten) Flächen werden in den Bereichen, wo sie überwiegend bebaut sind, als Wohnbauflächen dargestellt. Damit wird die konkretisierte Zielvorstellung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im FNP-Entwurf berücksichtigt.

Die neuen Siedlungsflächen halten grundsätzlich ausreichende Abstände zu emittierenden Verkehrsstrassen, insbesondere zur zukünftigen S-Bahntrasse ein. Die konkrete Lage und die Ausdehnung der Bahnanlagen werden erst im Planfeststellungsverfahren zum S-Bahn-Lückenschluss Lichterfelde-Süd - Teltow abschließend geklärt. Auf dieser Grundlage sind im Planfeststellungsverfahren konkrete Immissionsschutzmaßnahmen ggü. der bestehenden Wohnbebauung zu formulieren, für neue Bauflächen erfolgt die Prüfung und Festsetzung immissionsrechtlicher Belange im Bebauungsplanverfahren nach Konkretisierung der Planziele.

5.3 Flächen für gemischte Nutzungen

In der Regel erfolgt die Darstellung von Flächen für gemischte Nutzungen in der Form von Baugebieten (Mischgebiete [MI], Dorfgebiete [MD] und Kerngebiete [MK]), da sich die Entwicklungsabsichten für die dargestellten Flächen entsprechend konkretisieren lassen.

Lediglich für Flächen, für die die Ausrichtung flexibler gestaltet werden soll, erfolgt die Darstellung als Mischbaufläche [M].

Die Darstellung von Misch-, Kern- und Dorfgebieten bzw. Mischbauflächen erfolgt nach folgenden Kategorien:

Qualifizierung der Zentrenstruktur

- Flächen nördlich und südlich der Potsdamer Straße im Altstadtbereich
Mit der Ansiedlung von Einrichtungen des Fach- und Einzelhandels soll die Potsdamer Straße als Straßenzug mit Geschäftsbesatz im Zentrum der Stadt entwickelt werden. Dies ist nur im Zusammenhang mit umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen in diesem Bereich (u.a. Änderung der gewerblichen Struktur, Leerstands-beseitigung, Baulückenschließung, etc.) möglich. Gleichzeitig soll hier ein Wohnanteil gesichert werden, der den Bereich gleichrangig zur Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion und als innerstädtischen Wohnstandort stärkt.

Der Bereich um das innerstädtische Kaufhaus soll einen besonderen Charakter innerhalb der Nutzungsvielfalt im Altstadtbereich erhalten und wird als Kerngebiet dargestellt. Die Wohnnutzung hat in diesem Bereich eine untergeordnete Funktion.

Vor allem bei der Weiterentwicklung der Flächen südlich der Potsdamer Straße und am nördlichen Altstadtrand sind die historische Parzellenstruktur der Altstadt sowie die vorhandenen Baudenkmale zu berücksichtigen.

- Ruhlsdorfer Platz und östliches Umfeld
Der Ruhlsdorfer Platz und sein engeres Umfeld soll zum Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Angestrebt wird die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen als Ergänzung zum Angebot des angrenzenden Altstadtkerns. Wohnen soll am Ruhlsdorfer Platz sowie im östlichen Umfeld des Platzes weiterhin möglich sein. Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen haben am Ruhlsdorfer Platz sowie an der zukünftigen Ostspange ihren Schwerpunkt, wohingegen v.a. in den Blockinnenbereichen die Wohnnutzung dominiert. Die konkrete Flächenzuordnung erfolgt im Rahmen der Aufstellung

des Bebauungsplans Nr. 1a im Zusammenhang mit der konkretisierten Straßensituation (s.o. Wohnbauflächen).

- Flächen am künftigen S-Bahnhof Teltow-Stadt
Die für den zukünftigen S-Bahnhof Teltow-Stadt erforderlichen Flächen südlich der Mahlower Straße werden als gemischte Baufläche ausgewiesen, da die künftigen Gebäude am Bahnhof unmittelbare Versorgungsfunktionen für die Reisenden und teilweise für den täglichen Bedarf des näheren Umfeldes übernehmen werden.

Die Lösung der Immissionsschutzproblematik erfolgt nach Konkretisierung der Planziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Immissionen des S-Bahnverkehrs auf die angrenzende Nutzung sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur S-Bahntrasse zu prüfen.

- Flächen südlich der Mahlower Straße östlich des Regionalbahnhofs
Der gesamte Bereich um den Regionalbahnhof wird städtebaulich neu geordnet. Mit dem Bau des Bahnhofs und der Wiederaufnahme der Regionalbahnverbindung nach Berlin wird für das Umfeld ein Entwicklungsschub erwartet. Im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Zentrenkonzept wird die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Nähe des Bahnhofs bis zur Größenordnung eines Unterzentrums empfohlen. Entsprechend der derzeitigen gemischten Nutzung erstreckt sich die Mischgebietsausweisung auf die gesamte Südseite der Mahlower Straße. Nördlich der Mahlower Straße wird die Mischgebietsausweisung auf die direkt an der Anhalterbahn gelegenen Flächen für einen Park & Ride-Platz beschränkt.

Umstrukturierungsgebiete

- Speichergelände Oderstraße
Die ehemaligen Speicher am Teltowkanal werden für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorwiegend mittelständischer Unternehmen sowie zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans.

Durch eine Bebauungsplanänderung wird der Anteil an gemischten Bauflächen im Bereich Warthestraße/Oderstraße erhöht. Für den Bereich liegen konkrete Planungsabsichten vor. Diese sehen die Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vor. Ein bezogen auf die Bruttogeschossfläche zu vernachlässigender Flächenanteil soll für die Errichtung von Wohnungen genutzt werden. Durch die Darstellung als gemischte Baufläche mit dem Ziel der Ent-

wicklung eines Kerngebietes wird das grundsätzliche Ziel, in diesem Bereich Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen bereit zu stellen, unterstützt.

Die Entwicklungsabsichten im Plangebiet „Speicherstadt“ treten nicht in Konkurrenz zu den kommunalen Entwicklungszielen bezüglich der Aufwertung der Teltower Altstadt. Dort sind kleinteilige gewerbliche und Einzelhandelseinrichtungen sowie Wohnnutzungen vorgesehen. Die im Nordwesten Teltows realisierten z.T. größeren Strukturen können in der Altstadt aufgrund räumlicher und städtebaulicher Vorgaben nicht angesiedelt werden.

- Flächen nördlich und südlich der Oderstraße zwischen Katzbachstraße und Striewitzweg
Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche der ehemals gewerblich genutzten und heute z.T. brach liegenden Flächen wird ein städtebaulicher Übergang von den gewerblich genutzten Flächen im Westen zum Stadtzentrum im Osten geschaffen. Während an der Potsdamer Straße mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen dominieren, soll zum Teltowkanal der Anteil an hochqualitativen innenstadtnahen Wohnungen zunehmen. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind die Entwicklungsziele des FNP zu konkretisieren und anhand dessen konkrete Immissionsschutzmaßnahmen festzulegen.
- Flächen nördlich der Altstadt zwischen Kanalaue und Altstadtrand
Die bisher ausschließlich gewerblich genutzten Flächen nördlich der Altstadt sollen städtebaulich neu geordnet und zu gemischten Bauflächen entwickelt werden.

Als Weiterentwicklung der westlich angrenzenden Umstrukturierungsfläche wird ein höherer Anteil gewerblicher Nutzung nordwestlich der Altstadt bzw. ein höherer Wohnanteil nördlich/nordöstlich der Altstadt angestrebt. Zum Kanal hin soll ein 20 bis 30 m breiter Streifen als durchgehende Grünverbindung geschaffen werden. Der konkrete Verlauf der Oderstraße ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines Planfeststellungsverfahrens zu bestimmen. Die Flächen liegen zum überwiegenden Teil im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Altstadt Teltow.

Die im Jahr 1998 im Auftrag der Stadt Teltow für Teilflächen nördlich der Altstadt erarbeitete „Standortstudie Hauptsitz Klösters Baustoffwerke“ hatte das Ziel zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen ein Verbleib der Firma Klösters als Betriebs- und Verwaltungsstandort nördlich der Altstadt möglich ist.

Wesentliche Erkenntnisse in Bezug auf die möglichen emissionsseitigen Auswirkungen der Betriebsanlagen liegen noch nicht vor. Bevor entsprechende Nachweise im Hinblick auf die Verträglichkeit der Standortentwicklung in direkter Nachbarschaft zur Altstadt Teltow und zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ nicht erbracht sind, kann über den Verbleib des Betriebes keine Entscheidung getroffen werden.

Die an diesen Bereich angrenzende Zone der Baustoffproduktion und -lagerung, die innerhalb des LSG Parforceheide liegt, ist von den Darstellungen des Plans ausgenommen (vgl. Kap. 5.1). Die Entwicklungsziele für diese Fläche sind noch nicht endgültig bestimmbar.

- Ehemalige GUS-Fläche an der Ruhlsdorfer Straße
Die kommunalen Entwicklungsziele wurden für den Bereich der ehemaligen GUS-Fläche konkretisiert. Es wird die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Durch die entsprechende Gliederung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen eine stärkere Entwicklung der Wohnnutzung im nordwestlichen Teilbereich und eine stärker gewerblich orientierte Nutzung im Süden erfolgen. Der südliche Teilbereich bildet den Übergang zur gewerblichen Baufläche (Fläche der Firma Teltomat).

Bestehende Dorf- und Mischgebiete

- Historischer Dorfkern Ruhlsdorf
Der Erhalt der unterschiedlichen Funktionen im Ortskern Ruhlsdorf ist vorrangiges Ziel dieser Darstellung. Die Ausweisung als Dorfgebiet schafft die Voraussetzungen, den Ortskern dauerhaft in seiner ländlichen Eigenart mit einer entsprechenden Nutzungsmischung aus Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Gebietsbevölkerung dienen, zu sichern.
Die unmittelbar an der Genshagener Straße liegenden Bereiche werden als Mischbaufläche dargestellt, um eine flexiblere Entwicklung zu ermöglichen.
- Flächen westlich Bethesda an der Mahlower Straße
An diesem Standort befindet sich zurzeit ein Lebensmittelverarbeitender Betrieb. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt, am Ort selbst jedoch aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten und sozialen Infrastruktureinrichtungen kaum bzw. keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt, sichert die Mischgebietsausweisung (MI) den Bestand und ermöglicht gleichzeitig eine an

das Umfeld angepasste Neustrukturierung, falls der Betrieb seinen Standort wechselt oder aufgibt.

- Flächen südlich der Potsdamer Straße ggü. Techno Terrain Teltow
Hier sind die bestehenden Nutzungsstrukturen (Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen) zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eine Konkurrenzsituation zum östlich gelegenen Stadtzentrum soll vermieden werden, nur am Hamburger Platz ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Praxen, Gesundheitszentrum) städtebaulich sinnvoll.
- Flächen an der Walter-Rathenau-Straße
In diesem Bereich werden Flächen, die bislang als Wohnbauflächen dargestellt wurden, nunmehr als Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung sichert die bestehende und auch künftig erwünschte Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe an diesem traditionellen Standort.
- Flächen südlich der Potsdamer Straße und westlich der Iserstraße
Die derzeitige gemischte Nutzung in diesem Bereich (vor allem Wohnen, Bildungseinrichtungen) wird durch die entsprechende Flächendarstellung des FNP gesichert.
- Flächen östlich der Ruhlsdorfer Straße südlich der Industriebahn
Hier befinden sich traditionell gemischte Nutzungen mit einem hohen Gewerbeanteil. Durch die Darstellung als MI sollen die Betriebe in ihrem Bestand und mit ihren Entwicklungsperspektiven gesichert und gleichzeitig Möglichkeiten eingeräumt werden, durch bauliche Ergänzungen den Wohnanteil des Gebietes zu stärken. Erste kleine Wohnungsbauprojekte wurden in den vergangenen Jahren realisiert, so dass sich die Mischnutzung stabilisiert.
- Flächen westlich der Ruhlsdorfer Straße südlich Teltomat
Die Stadt Teltow beabsichtigt, im Sinne eines Interessenausgleiches und unter Beachtung des Bestandsschutzes vorhandener Betriebe im Gebiet zwischen Ruhlsdorfer Straße und den gewerblichen Flächen südlich der Stahnsdorfer Straße die Gleichrangigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen mit der Wohnnutzung zu forcieren.

Der aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gebietes des B-Planes Nr. 40 „Mühlenberge“ verschärfte immissionsschutzrechtliche Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wurde durch die Errichtung einer Immissionsschutzanlage zwischen den konkurrierenden Nutzungen entschärft.

Die Herstellung einer Gleichrangigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung

für die Flächen zwischen der Stahnsdorfer Straße und der Ruhlsdorfer Straße wird als kommunales Entwicklungsziel in diesem Bereich weiterhin verfolgt.

Die Flächen beiderseits der Stahnsdorfer Straße werden aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen als Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung als Mischgebiet stellt einen städtebaulich geordneten Übergang vom Wohngebiet im Süden und Osten des Plangebietes zu den gewerblichen Bauflächen im Norden dar. In dem Gebiet soll nach den Planungen der Stadt die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen gefördert werden.

- Flächen am Regionalbahnhof zwischen Hardenbergstraße und Pestalozzistraße
Diese Flächen werden zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung sowie als Übergangsbereich des nördlich angrenzenden Wohngebietes zum südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet als Mischgebiet dargestellt.

Sonstige Mischgebiete

- Flächen im Bereich Evangelisches Diakonissenhaus am Heinersdorfer Steigweg
Im Rahmen der Entwicklung der Flächen des Evangelischen Diakonissenhauses zu einem „sozialen Stadtteil“ mit Hallenbad, Reha-Einrichtungen etc. wurde der zentrale Bereich mit Arztpraxen, Läden und Wohnungen im Bebauungsplanverfahren als Mischgebiet ausgewiesen. Der FNP übernimmt die Abgrenzung des Mischgebietes aus dem B-Plan.
- Wohnungsbauvorhaben Mühlendorf
Die Planungen für das neue Wohngebiet sehen die Realisierung eines untergeordneten Versorgungszentrums mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen vor.

Die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden als Darstellung in den FNP übernommen.

- Flächen östlich der Ruhlsdorfer Straße und nördlich der S-Bahnfreihaltetrasse
Am Knotenpunkt Ruhlsdorfer Straße/Südspange wird ein Mischgebiet dargestellt. Dieses dient der straßenbegleitenden Unterbringung gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen und der Realisierung von Wohnnutzungen in den rückwärtigen Bereichen, die den Immissionen durch Verkehrslärm weniger ausgesetzt sind.

Der bestehende Einzelhandelsstandort an der Albert-Wiebach-Straße wird durch die Darstellung als Mischgebiet gesichert.

- Angrenzender Bereich an den Dorfkern Ruhlsdorf
Dieser Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Dies erlaubt sowohl eine Entwicklung als Mischgebiet (unter Maßgabe der bestehenden Qualitäten insbesondere des Gutsarkes) als auch als Dorfgebiet - in stärkerer Anlehnung an den historischen Dorfbereich selbst und an die derzeitige Nutzung (Pferdekoppeln/-ställe).

5.4 Flächen für gewerbliche Nutzungen

Für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden zur genaueren Bestimmung der baulichen Nutzung teilweise die konkreten Bezeichnungen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) genutzt.

Den Schwerpunkt der Gewerbegebietsentwicklung bildet das Techno Terrain Teltow (TTT) im Nordwesten der Stadt. Hier wurden im Zuge der Umstrukturierung in erster Linie Handels- und Dienstleistungsflächen geschaffen. Der Sicherung der ortsansässigen Gewerbebetriebe dienen in erster Linie die Gewerbegebiete westlich der Ruhlsdorfer Straße und an der Industriebahn.

Auch zukünftig hat die Umstrukturierung von bestehenden Gewerbeflächen Vorrang vor der Nutzung und Erschließung neuer Flächen. Die bestehenden Flächen- und Arbeitsplatzpotenziale sind ausreichend, um die Bedeutung Teltows als überörtlich bedeutsamer Arbeitsplatzstandort mit diversifiziertem Branchenangebot nachhaltig zu stärken. Das Hauptaugenmerk liegt dabei in der Flächensparenden und umweltverträglichen Ansiedlung von Unternehmen auf bestehenden gewerblich genutzten Flächen.

Bei der Ansiedlung neuer Betriebe sind z.T. Altlastenuntersuchungen und ggf. eine Sanierung der Flächen erforderlich, die teilweise Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist im Rahmen der Nutzungsausübung zu beachten.

In Teltow lassen sich drei Schwerpunkte gewerblicher Entwicklung räumlich abgrenzen:

- Gewerbeflächen an der Potsdamer Straße/Oderstraße und westlich der Iserstraße
Die Umstrukturierung des traditionellen Gewerbegebietes zu einem modernen Standort für Dienstleistungsunternehmen soll fortgeführt werden. Die derzeitigen Nutzungen wurden auf der Grundlage von Bebauungsplänen realisiert.

Zusätzlich ist die Ansiedlung von nicht störenden Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen im Techno Terrain Teltow vorgesehen. Mit der Etablierung des Technologiezentrums Teltow (TzT),

das seinen Schwerpunkt in den Bereichen Medizin- und Umwelttechnik, Softwareherstellung etc. hat, ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung eingeleitet worden.

Während nördlich der Potsdamer Straße und östlich der Warthestraße vornehmlich große Dienstleistungsgebäude errichtet werden, haben sich westlich der Warthestraße überwiegend Unternehmen mit eigenständigem Betriebsitz (Autohäuser/Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen) niedergelassen.

Zwischen der Oderstraße und dem Teltowkanal sowie auf dem ehemaligen Bio-malzelände südlich der Potsdamer Straße und westlich der Iserstraße ist die Bereitstellung von Flächen für produzierendes Gewerbe vorgesehen und z.T. realisiert.

Die Verlängerung der Oderstraße als „Nordspange“ (u.a. zur Umfahrung der Altstadt und des Ruhlsdorfer Platzes) ist die Grundlage für die verkehrliche Erschließung des gesamten Gewerbegebietes.

Das Gewerbegebiet wird durch den Teltowkanal im Norden, durch die Potsdamer Straße im Süden, durch die Stadtgrenze im Westen (an die sich gewerblich genutzte Flächen in Stahnsdorf anschließen) sowie nach Osten durch ein anschließendes Mischgebiet begrenzt, das den städtebaulichen Übergang zum Stadtzentrum bildet. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Teltowkanal verläuft eine Grünverbindung, die der Realisierung eines überregionalen uferbegleitenden Wander- und Fahrradweges dient.

- Gewerbliche Flächen im Bereich südlich Iserstraße und südlich des Industriebahngleises

Der FNP übernimmt die vorliegenden Festsetzungen von Bebauungsplänen in seinen Flächendarstellungen.

Zwischen dem Wohngebiet Iserstraße und den Gewerbeflächen ist die Anlage einer Immissionsschutzpflanzung erforderlich, um die Belastung der Wohnbauflächen mit Lärm und Immissionen zu minimieren. Sämtliche Gewerbegebiete sollen im Übergang zur freien Landschaft durch Feldgehölze bzw. Baumreihen in das Landschaftsbild integriert werden.

- Gewerbefläche im Bereich östlich des Regionalbahnhofs

Die Gewerbefläche sichert die bestehenden Betriebe (Gartenbau, Autoverwertung, etc.). Sie enthält Nutzungsreserven für die Ansiedlung weiterer Betriebe und hat zudem die Funktion eines Emissionspuffers zwischen dem südlich angren-

zenden Industriegebiet und dem nördlich der angrenzenden öffentlichen Parkanlage beginnenden Wohn- bzw. Mischgebiet.

5.5 Flächen für industrielle Nutzungen

Als Industriegebiet (GI) wird das durch die Brandenburgischen Asphaltwerke genutzte Gebiet südöstlich des Regionalbahnhofs dargestellt. Mit dieser Ausweisung sowie der südlich bis zur Stadtgrenze ausgedehnten Erweiterungsfläche wird den vorhandenen Nutzungsanforderungen und Entwicklungsperspektiven Rechnung getragen.

- **Industriegebiet süd-östlich des Regionalbahnhofs**
Dieses südöstlich des Regionalbahnhofs an der Gemeindegrenze zu Großbeeren gelegene Gebiet ist für die Ansiedlung von verkehrsintensiven und die Umwelt mit Immissionen belastenden Betrieben vorgesehen. Dabei soll die bestehende Fläche um ca. 5 ha nach Osten bzw. nach Süden erweitert werden. Der bestehende Gleisanschluss soll künftig intensiver genutzt werden, um die Belastung der Straßen mit LKW-Verkehr zu reduzieren. Sinnvoll ist in diesem Zusammenhang die Straßenanbindung zum direkt südlich angrenzenden Güterverteilzentrum (GVZ) Großbeeren und an die B 101. Über diese Straßenanbindung kann auch der überregionale Straßenverkehr des Teltower Industriegebietes sinnvoll verteilt werden.
Zu den nördlich gelegenen Wohn- bzw. Mischbauflächen ist eine ausreichend dimensionierte Abstandsfläche als Waldfläche vorgesehen, deren konkrete Ausgestaltung - sowie die Festsetzung weiterer Vorkehrungen nach Erforderlichkeit - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt wird.

5.6 Flächen für Sondernutzungen

Im Teltower Stadtgebiet werden Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen als sonstige Sondergebiete dargestellt. Überwiegend handelt es sich dabei um Flächen, die bereits seit langem mit einer Sondernutzung belegt sind. Die Ausweisung hat hier den Charakter einer Bestandssicherung, zusätzlich ist teilweise eine Umstrukturierung erforderlich. Neue Ausweisungen für Sondernutzungen werden für das Vorhaben des Evangelischen Diakonissenhauses sowie für eine Sport- und Freizeitfläche in Ruhlsdorf vorgesehen.

Entsprechend der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung werden im Einzelnen folgende Sondergebiete bezeichnet:

- **Flächen des Evangelischen Diakonissenhauses**
Auf dem Gelände des Evangelischen Diakonissenhauses sind verschiedene zusätzliche Nutzungen geplant, die in zwei Bebauungsplänen sowie einem Vorha-

ben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Es soll ein von diakonischen und sozialen Einrichtungen geprägter Stadtteil realisiert werden. Im westlichen Bereich sind auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen Altenwohnanlagen sowie ein Hallenbad (SO Diakonie) vorgesehen. Im östlichen Bereich sind eine Reha-Klinik (SO Reha) und eine Behindertenwerkstatt geplant.

- **Forschungsstandort Seehof**
Der traditionelle Forschungsstandort Seehof wird durch die Flächenausweisung als SO Forschung planungsrechtlich gesichert.
- **Hotel an der Warthestraße**
Die Flächenausweisung SO Hotel erfolgt, um das im Jahre 1994 eröffnete Hotel planungsrechtlich zu sichern und seine Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten.
- **Fläche nördlich der Oderstraße**
Im Rahmen der Umstrukturierung des ehemaligen Gewerbebereichs entstehen auf dieser Fläche großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Die Festsetzung SO (Handel) des Bebauungsplans wird als Darstellung in den FNP übernommen.
- **Gärtnereiflächen Immergrün an der Ruhlsdorfer Straße**
Die Flächen der GPG Immergrün südlich und nördlich des Blumenviertels wurden in der Vergangenheit durch Großgärtnereien genutzt.
Die nördliche Fläche wurde im Zusammenhang mit großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen neu bebaut. Der dort entstandene Gartenbaumarkt wird entsprechend der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung als SO Handel/Gärtnerei im FNP-Entwurf dargestellt.
Der südliche Teil soll im Fall einer Nachnutzung überwiegend für die Ansiedlung von Gärtnereibetrieben zur Verfügung stehen. Der FNP stellt daher in diesem Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Gärtnerei dar. Die Darstellung soll hauptsächlich der Förderung ortsansässiger Gärtnereifirmen dienen. Da sich im Gebiet allerdings bereits eine Reihe von sonstigen Gewerbebetrieben angesiedelt und am Standort auch konsolidiert haben, soll für diese Fläche ausnahmsweise auch Handel mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m² und sonstiges Gewerbe zugelassen werden. Um den Charakter des Geländes als historischen Gärtnereistandort zu erhalten und zu entwickeln, sollen diese Nutzungen jedoch bezogen auf das gesamte Gebiet nur untergeordnet sein. Daher die nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Genaueres ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung regelbar.
- **SO Bundeswehr**
Die Bundeswehr übernahm Teile der ehemals durch die NVA genutzten Flächen. Die Ausweisung als SO Bund sichert die vorhandene Nutzung.

Die Fläche wird derzeit als Garagen- und Lagerfläche genutzt. Nach Aussagen der zuständigen Wehrbereichsverwaltung VII in Strausberg soll der Standort nicht entwickelt, sondern mittel- bis langfristig aufgegeben werden. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung der Fläche können die kommunalen Entwicklungsziele im Rahmen der Flächennutzungsplanung neu formuliert werden.

- **Lehr- und Versuchsanstalt für Schweinezucht Ruhlsdorf**
Die Lehr- und Versuchsanstalt gehört zu den Einrichtungen des Landes Brandenburg und soll an ihrem Standort bestehen bleiben. Innerhalb der als SO Forschung dargestellten Flächen bestehen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes.

Mögliche Immissionskonflikte am Standort sind durch entsprechende Vorkehrungen am Gebäude (insbesondere Abluft) bzw. durch Verringerung der Tiermengen weitgehend zu bewältigen.

- **Sportfläche Ruhlsdorf**
Als Ergänzung der benachbarten Sportplatzfläche sollen am südlichen Ortsrand von Ruhlsdorf weitere Sportflächen entstehen. Die Darstellung SO Erholung/Sport des genehmigten FNP Ruhlsdorf wird in den FNP Teltow übernommen.

5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsstandorte werden im Flächennutzungsplan durch Symbole gekennzeichnet, großflächigere Standorte (ab 1,0 ha) werden flächenhaft dargestellt.

Kindertagesstätten

Neben den Standorten der bestehenden Einrichtungen werden im FNP die folgenden zusätzlichen Standorte als Gemeinbedarfsflächen dargestellt:

- Seehof, Schillerstraße (ca. 1,6 ha, davon ca. 0,8 ha für Kindertagesstätte)
- Siedlerrain/Wohngebiet Mahlower Straße (davon 0,3 ha für Kindertagesstätten)

Die langfristig zu nutzenden Vorhaltestandorte:

- Speichergelände nördlich der Oderstraße (Integrierte Kita, 30 Plätze)
- Mühlendorf (Regelgröße ca. 0,3 ha)
- nordwestliche Altstadt (Regelgröße ca. 0,3 ha)
- Gartenstraße/Wiesenstraße (Regelgröße ca. 0,3 ha)

- Mozartstraße (Regelgröße ca. 0,3 ha)
- Oskar-Pollner-Straße (Regelgröße ca. 0,3 ha)

werden als Vorbehaltsflächen für die Errichtung von Kindertagesstätten mit entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.

Schulen

Die bestehenden Schulstandorte werden im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Darüber hinaus wird für den langfristigen Bedarf ein weiterer Standort durch entsprechende Darstellung gesichert:

- Siedlerrain/Wohngebiet Mahlower Straße ca. 2,5 ha für bis zu 600 Schulplätze

Die weiterführenden Schulen in Teltow (Oberstufenzentrum an der Potsdamer Straße/Warthestraße) sowie die Einrichtungen der beruflichen Aus- und Weiterbildung vor allem südlich der Potsdamer Straße und im Techno Terrain Teltow sollen an ihrem Standort langfristig gesichert werden. Eine gesonderte Ausweisung ist dafür nicht erforderlich, da die Nutzungen innerhalb der dargestellten Bauflächen zulässig sind.

Jugendeinrichtungen

Als Jugendeinrichtungen werden das jtt (Jugend Treff Teltow) östlich des Ruhlsdorfer Platzes an der Osdorfer Straße und das Schifferkinderheim an der Oderstraße durch entsprechende Symbole gekennzeichnet.

Eine weitere Einrichtung in kirchlicher Trägerschaft befindet sich in der Mahlower Straße 150 („Junge Gemeinde Teltow“).

Für den mittel- bis langfristigen Bedarf ist auch unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung im Gemeindegebiet ein weiterer öffentlicher Standort mit ca. 0,3 ha innerhalb der zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche John-Schehr-Straße / Ernst-Schneller-Straße einzurichten.

Sportflächen

Die bestehenden Sportflächen

- Jahnsportplatz (ca. 2,0 ha)
- Sportplatz Ruhlsdorf (ca. 1,5 ha)

- Sportfläche Schule Egerstraße (ca. 1,5 ha)
- Sportfläche Schule John-Schehr-Straße (ca. 2,5 ha)

werden im FNP durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert.

Innerhalb einer multifunktional nutzbaren Gemeinbedarfsfläche südlich der John-Schehr-Straße wird eine zentrale Sportanlage (ca. 10 ha) geplant. Diese soll stufenweise ausgebaut werden.

Auf die bisher südlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage in einem Umfang von ca. 2 ha innerhalb der Trinkwasserschutzzone II wird verzichtet.

Die Darstellung eines Festplatzes nördlich der Trinkwasserschutzzone II wird aufrechterhalten. Bei Planung und Betrieb einer solchen Anlage ist zu sichern, dass keinerlei Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone II passieren kann. Das gilt insbesondere für die unschädliche Fortleitung von verschmutztem Wasser oder Fäkalien vom Standort.

Darüber hinaus wird der im Diakoniegelände vorgesehene Hallenbad-Standort innerhalb des Sondergebietes Diakonie dargestellt.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Die folgenden bestehenden und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen werden ebenfalls durch Flächenausweisungen bzw. durch Symbole dargestellt:

- Gesundheitszentrum, Potsdamer Straße/Iserstraße
- Stadthaus, Potsdamer Straße
- Gemeindehaus Ruhlsdorf, Dorfstraße
- Bürgerhaus, Ritterstraße
- Polizei und Berufs-Feuerwehr, Potsdamer Straße
- Standort der freiwilligen Feuerwehr in der Bertoldstraße
- Bürgerzentrum in der Kuppelmayschen Siedlung in der Altstadt
- Heimatmuseum in der Altstadt
- Evangelische St. Andreas-Kirche, Altstadt

- Katholische Kirche, Ruhlsdorfer Straße
- Evangelische Kirche, Ruhlsdorf
- Evangelische Siedlungskirche/Gemeindezentrum Mahlower Str. 150
- Evangelisches Pfarr- und Gemeindehaus Ritterstr. 11
- Pflegeheim Beihesda, Mahlower Straße
- Pflegeheim Diakonie, Lichterfelder Allee
- Freiwillige Feuerwehr Ruhlsdorf
- Festplatz südl. John-Schehr-Straße (vgl. Ausführungen oben)

5.8 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen, die Eisenbahnbetriebsgelände, die zukünftige S-Bahn-(Freihalte-)trasse und das Industriebahnanschlussgleis dargestellt.

Auf Grundlage der Entwicklungsziele Verkehr werden folgende Straßen dargestellt (Eine Unterscheidung nach überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen erfolgt nicht mehr):

- Lichterfelder Allee (L 761) von der Stadtgrenze bis Ostspange Ruhlsdorfer Platz
- Mahlower Straße (L 76) bis Ostspange Ruhlsdorfer Platz
- Verbindung Mahlower Straße zur Ruhlsdorfer Straße („Südspange“)
- Ruhlsdorfer Straße ab Südspange bis zum Schenkendorfer Weg
- Schenkendorfer Weg bis zur Stadtgrenze Stahnsdorf
- Ostspange Ruhlsdorfer Platz
- Zehlendorfer Straße von der Stadtgrenze bis zur Kreuzung Ostspange/Oderstraße
- Oderstraße in ihrem vollständigen Verlauf incl. Verlängerung bis zur Stadtgrenze in Richtung Gewerbegebiet Stahnsdorf (sog. „Biomalzspange“)

- Potsdamer Straße (L 76) von der Oderstraße Richtung Stahnsdorf bis zur Stadtgrenze
- Warthestraße von der Stadtgrenze bis zur Oderstraße
- L 40 in ihrem gesamten Verlauf
- Potsdamer Straße/Mahlower Straße (L 76) zwischen Oderstraße und Ostspange Ruhlsdorfer Platz
- Lichterfelder Allee (L 761) zwischen Ostspange und Ruhlsdorfer Platz
- Ruhlsdorfer Straße zwischen Ruhlsdorfer Platz und Einbindung Südfahrt sowie südlich des Schenkendorfer Weges bis zur Stadtgrenze
- Warthestraße südlich der Oderstraße
- Iserstraße und
- Stahnsdorfer Straße

Als Bahnflächen werden dargestellt:

- Trasse der Anhalter Bahn (zukünftige ICE Strecke und Regionalbahnstrecke)
- die östlich des Regionalbahnhofs und südlich der Mahlower Straße gelegenen Flächen der Güterverladestation
- die von der Anhalter Bahn abzweigende Trasse der S-Bahn einschließlich der Bahnsteiganlage des zukünftigen S-Bahnhofs Teltow-Stadt südlich der Mahlower Straße
- das Industriebahngeleis bis zum Gewerbegebiet Stahnsdorfer Straße/Schenkendorfer Weg
- die für die Weiterführung der S-Bahn in Richtung Stahnsdorf ggf. erforderlichen Flächen als Freihaltetrasse

Teilweise werden an diesen Verkehrswegen Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Insbesondere der Straßenverkehrslärm stellt eine potenzielle Beeinträchtigung der Ruhe in den angrenzenden Wohn- und Arbeitsbereichen dar. Nur in den seltensten Fällen werden die Störungen jedoch durch aktive Maßnahmen (Verkehrsreduzierung) oder Maßnahmen im Straßenraum (Lärmschutzanlagen entlang der Straße) zu bewältigen sein. Besonders bei neu an Straßen heranrückende Bebauung aber auch bei neu zu bauenden Straßen (Spangensystem)

sind daher im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen nach Erforderlichkeit zu treffen.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die bestehenden und geplanten Standorte der Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Fernwärme dargestellt. Dazu gehört die symbolhafte Darstellung innerhalb der Bauflächen sowie ab einer bestimmten Größe die flächenmäßige Darstellung der Einrichtungen. Ebenso ist der Verlauf der wichtigsten über- und unterirdischen Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen.

Als Standorte sind im Einzelnen ausgewiesen:

- Wasserwerk (Brunnengalerie) an der Ruhlsdorfer Straße
- zusätzlicher Standort für Trinkwasserbrunnen am Ostrand der bestehenden Trinkwasserschutzzone II
- zusätzlicher Standort für Trinkwasserbrunnen in der öffentlichen Grünfläche / Parkanlage südlich des Baugebietes „Post“
- Kläranlage Stahnsdorf südlich des Schenkendorfer Weges
- Abwasserpumpwerk Ruhlsdorfer Platz
- Abwasserpumpwerk Oderstraße
- Abwasserpumpwerk Ritterhufen
- Abwasserpumpwerk Max-Sabersky-Allee/Hannemannstraße
- Abwasserpumpwerk Waldstraße
- Abwasserpumpwerk Robert-Koch-Straße
- Umspannwerk Oderstraße
- Gasdruckregelanlage Zeppelinufer
- Fernheizwerk Osdorfer Straße (Bestand)
- Fernheizwerk Oderstraße (Bestand)

- Fernheizwerk Biomalz (Planung)
- Fernheizwerk Ruhlsdorfer Straße/Industriegleis (Planung)
- Der Notbrunnen an der Potsdamer Straße wurde aufgegeben und wird nicht mehr dargestellt

Die wichtigsten Versorgungsleitungen für Trinkwasser (W), Gas (G) und Elektrizität (E) sowie Entsorgungsleitungen für Abwasser (A) sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Ergänzende Angaben der Leitungsträger sind nachgetragen worden, soweit es sich nicht um Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen handelt. Die Darstellung hat insofern in erster Linie eine Hinweisfunktion für die Entwicklung von Bau- und Landschaftsflächen.

Dazu gehören insbesondere die Wasserleitungen, die vom Wasserwerk Ruhlsdorfer Straße zum Ruhlsdorfer Platz, in die Neue Wohnstadt sowie in Richtung Ruhlsdorf führen. Zur Kläranlage Stahnsdorf verlaufen insgesamt drei größere Abwasserleitungen. Dazu gehören eine Leitung aus Kleinmachnow über Warthestraße und Iserstraße, zwei aus Berlin-Zehlendorf über den Ruhlsdorfer Platz sowie eine südlich von Ruhlsdorf verlaufende Leitung. Eine weitere Leitung durchschneidet das Stadtgebiet Teltow von Ost nach West südlich von Ruhlsdorf entlang der Rieselfelder bzw. der L 40.

Vom Umspannwerk in der Oderstraße verläuft eine Starkstromleitung (110 KV) durch das gesamte Stadtgebiet bis zur südlichen Grenze. Die Leitung wird im besiedelten Bereich zunächst unterirdisch bis zu den Buschwiesen geführt. Von dort ist die Stromtrasse oberirdisch als Freileitung geführt. Die erforderlichen Abstände zu bestehenden und geplanten Baugebieten werden eingehalten.

Im Teltower Stadtgebiet besteht eine Hauptgasleitung, die entlang der L 40 südlich Ruhlsdorfs verläuft. Von hier wird der Ortsteil Ruhlsdorf erschlossen. Eine weitere Hauptleitung kommt aus Kleinmachnow, verläuft parallel zum Teltowkanal im Bereich Oderstraße/Zepelinufer und versorgt die dort befindliche Gasdruckregelanlage.

5.10 Grünflächen

Die Darstellung der Grünflächen wurden aus dem Landschaftsplan Teltow übernommen, soweit diese FNP-relevante Flächenausdehnungen erreichen (ca. 1 ha). Der FNP differenziert entsprechend der Zweckbestimmung der einzelnen Flächen.

Die Grünflächen sind die Grundlage für eine umfassende Sicherung und Qualifizierung der vorhandenen Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen. Wichtigste Elemente sind dabei die Verknüpfung der bestehenden und zusätzlichen Einrichtungen und die Erschließung der angrenzenden Landschaftsräume mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig wird der Siedlungsraum durch die Grünflächen gegliedert und in die landschaftliche Umgebung eingebunden.

Im FNP sind folgende Grünflächen dargestellt:

Wohnungsnaher Parkanlagen

- Ehemaliger Grenzstreifen östlich Seehof
- Ehemaliger Grenzstreifen östlich Sigridshorst
- Ruhlsdorfer Platz Ost
- John-Schehr-Straße (mit integriertem Spielplatz)
- Fläche westlich der Iserstraße
- Fläche nördlich des Buschweges, zwischen Iserstraße und Striewitzau
- Saberskypark
- Bahnstraße/Parkstraße
- Richard-Wagner-Straße
- Fläche nördlich der Südspange (Bebauungsplan Nr. 28)
- Fläche Rötkepfehl
- Osdorfer Straße
- Parkanlage im Wohngebiet Mühlendorf
- Parkanlage im Wohngebiet Musikerviertel
- Park südöstlich des Blumenviertels
- Park an der Ernst-Schneller-Straße
- Park am Siedlerweg

Da die wohnungsnahen Parkanlagen Biotopverbundqualitäten und Grünverbindungs-funktionen übernehmen sollen, ist eine naturnahe Gestaltung sinnvoll. Vorhandene

wertvolle Vegetationsbestände, die im Landschaftsplan dargestellt sind, sind in die weitere Konkretisierung der Planung zu integrieren.

Siedlungsnaher Parkanlagen

- Kanalaue Teltowkanal (verschiedene Bereiche nördlich und südlich des Kanals)
- Ehemaliger Grenzstreifen östlich Seehof / östlich Sigridshorst (gleichzeitig wohnungsnaher Parkanlagen)

Die Gestaltung des künftigen Uferparks als siedlungsnaher Parkanlage deckt den prognostizierten Bedarf. Die gleichzeitige Sicherung als Landschaftsschutzgebiet (s.u.) setzt eine ökologisch verträgliche Freiraumnutzung voraus. Die in Aussicht genommene Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet (s.u.) bedeutet für den Kernbereich eine Einschränkung der Erholungsnutzung. Diese ca. 9 ha große Fläche wird nur am Teltowkanal innerhalb eines relativ schmalen Korridors passierbar sein und in erster Linie dem Biotop- und Artenschutz dienen.

Spielplätze

- Spielfläche an der Egerstraße
- Spielfläche nördlich der Potsdamer Straße (Bebauungsplan Nr. 8)
- Spielfläche südlich Osdorfer Straße (Bebauungsplan 1 A)
- Spielfläche Baugebiet Botag
- Spielfläche Seehof
- Spielfläche am Marienfelder Anger
- Spielfläche südlich der Lessingstraße
- Spielfläche nördlich der Gonfrevillestraße
- Spielfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zwischen S-Bahn und Mahlower Straße
- Spielfläche in der Striewitzau
- Spielfläche John-Schehr-Straße
- Spielfläche an der Parkstraße

- Spielfläche an der Friggastraße
- Spielfläche an den Lindbergen, Bremer Straße
- Spielfläche im Bereich der Grünfläche südöstlich des Blumenviertels
- Spielfläche südliche Händelstraße
- Spielfläche in Ruhlsdorf
- Spielfläche in der Grünanlage Richard-Wagner-Straße
- Spielfläche an der Wodanstraße
- Spielfläche in der künftigen Parkanlage westlich der Jahnstraße.

Die Spielplätze sind wohnungsnah vorgesehen und sollen nach Möglichkeit in bestehenden oder geplante Freizeit- und Sportanlagen integriert werden. Im FNP werden Spielflächen mit einer Größe ab 2.000 m² dargestellt. Die Darstellung veranschaulicht unter Bezugnahme auf umliegende Wohngebiete den Standort, ohne eine konkrete Flächenfestlegung zu treffen.

Sportflächen

- Jahnsporplatz (Bestand)
- Sportfläche Schule John-Schehr-Straße (Bestand/Planung)
(reduziert um die früher in der Trinkwasserschutzzone II vorgesehenen Flächen)
- Sportplatz Ruhlsdorf (Bestand)
- Sportfläche Schule Egerstraße (Bestand)
- Sportplatz nördlich der Südspange (Planung)

Für die Entwicklung der Sportstätten in Teltow kommt in erster Linie der Standort John-Schehr-Straße in Betracht. Die Mindestausstattung sollte in einem Sportplatz (Wettkampfbahn Typ B) mit Zuschauertribüne, zwei Kleinspielfeldern und einer Dreifachsporthalle bestehen.

Friedhofsflächen

- Striewitzweg (Bestand)
- Ruhlsdorf (Bestand)

Die ausgewiesenen Friedhofsflächen reichen derzeit aus. Es wird vorgeschlagen, bei erforderlichen weiteren Flächen zunächst die Kapazitäten des Süd-West-Friedhofes in Stahnsdorf zu nutzen. Sofern langfristig die genannten Kapazitäten ausgeschöpft sind, ist die Erweiterung der Friedhofsflächen in Ruhlsdorf möglich.

Kleingärten

- Kolonie Weinbergsweg
- Kolonie Östlich der Bertholdstraße
- Kolonie am Siedlerweg
- Kolonie Birkengrund

Aufgrund der ermittelten Überversorgung werden keine neuen Kleingartenanlagen ausgewiesen. Die verbleibenden Kleingartenflächen sichern auch mittel- bis langfristig einen Versorgungsgrad von 200 %.

Freizeidlärm

Hinsichtlich potenziellen Freizeidlärms sind gesetzliche Immissionswerte einzuhalten. Dies ist bei der Planung und dem Betrieb solcher Anlagen zu beachten.

5.11 Wasserflächen

Pfuhle, Kleingewässer, Gräben und der Teltowkanal sind im Bestand dargestellt. Maßnahmen für den Erhalt, die Aufwertung und Wiederherstellung der wertvollen und entwicklungsfähigen Uferpartien und Grabenabschnitte sind im Landschaftsplan dargestellt. Entscheidend ist hierbei die nachhaltige Sicherung der feuchtgeprägten Vegetationsstrukturen. Weiterhin sind die Wasserflächen wertvoll für den Biotop- und Artenschutz und dienen der extensiven Erholungsnutzung.

Der Flächennutzungsplan stellt folgende Wasserflächen und Kleingewässer dar, die langfristig zu erhalten und zu entwickeln sind.

- Teltowkanal

- Kleingewässer Ackerfläche nördlich vom Zehnruthengraben
- Saeggepfuhl/Die Nachtbucht
- Krahnepfuhl im Birkengrund
- Röhpfuhl
- Gutsteich Ruhlsdorf
- Grimmspfuhl
- Achtruthengraben
- Zehnruthengraben

Die vorhandene Bundeswasserstraße Teltowkanal wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Veränderungen sind im Rahmen des „Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17“ vorgesehen.

5.12 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aus dem Landschaftsplan übernommen (Landwirtschaftsflächen / Wiesenflächen), soweit sie nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen sind. Der Erhalt der Landwirtschaftsflächen ist notwendig, um das charakteristische Bild der Kulturlandschaft auch weiterhin zu bewahren.

Die dargestellten Flächen sollen unter Berücksichtigung der z.T. innerhalb der Flächen gelegenen Biotope und Feldgehölze weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Sofern sie nicht in Trinkwasserschutzzonen oder in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen, sind alle Formen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Sinne des § 12 BbgNatSchG möglich.

Die im Landschaftsplan gekennzeichneten Frisch- und Feuchtwiesen (Randbereiche des Teltowkanals, die Buschwiesen südlich der Altstadt, der Achtruthen- und der Zehnruthengraben mit ihren weiteren Einzugsbereichen sowie die ehemaligen Rieselfelder in Ruhlsdorf) werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind mehrheitlich für Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete oder als geschützte Landschaftsbestandteile vorgesehen oder befinden sich in Trinkwasserschutzzonen (TWSZ I und II). Daher müssen sie in einer Form bewirtschaftet werden, die den jeweiligen Schutzzwecken nicht zuwiderläuft. Zur Sicherung und Ent-

wicklung der ökologischen Qualität der Flächen sind Nutzungsextensivierungen insbesondere in den Niederungsbereichen anzustreben.

5.13 Flächen für Wald

Die Walddarstellungen werden bis auf wenige Ausnahmen aus dem Landschaftsplan übernommen. Waldflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Umwelt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie für Erholungszwecke gesichert.

Darüber hinaus werden die folgenden für landwirtschaftliche Nutzung z.T. nicht mehr sinnvoll nutzbaren Bereiche zur Ergänzung des Bestandes für eine Aufforstung ebenfalls als Waldfläche ausgewiesen:

- Fläche nordwestlich Grimmspühl
- Fläche westlich der Anhalter Bahn gegenüber dem Industriegebiet
- Fläche südlich der S-Bahntrasse und westlich der Anhalter Bahn
- Fläche an der Gemarkungsgrenze zu Osdorf südlich der Mahlower Straße
- Fläche östlich des Klärwerkes Stahnsdorf
- Fläche nördlich der L 40

Die Forstbehörde fordert zwischen Wald und Bebauung generell einen Abstand von ca. 25 m, der einfachen Länge der zu erwartenden Baumhöhe. Primärer Zweck des Waldabstandes ist der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer der baulichen Anlagen. Dabei steht der Schutz von Personen, die sich im Gebäude aufhalten, im Vordergrund. Zudem besteht die Gefahr der Zerstörung oder Beschädigung von Gebäuden durch umfallende Bäume oder Äste.

Zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem Waldbesitzer ist eine privatrechtliche Haftungsverzicht- und Freistellungserklärung für die jeweiligen Grundstücke abzuschließen. Kommt ein Haftungsverzicht nicht zustande, kann aus Sicht der Forstbehörde eine durchgängig gefahrlose Benutzung des Bauwerks nicht bestätigt werden.

Auf die Darstellung der Waldflächen im Flächennutzungsplan hat dies jedoch keinen Einfluss.

5.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Landschaftsplan vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

Die vorgeschlagene Fläche südlich der L40 wird nicht dargestellt (vgl. Kap. 4.3).

Die Flächen dienen in erster Linie dem Naturschutz und der Landschaftspflege. Sie stellen darüber hinaus das Potenzial für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für geplante Neuversiegelungen und sonstige Eingriffe gem. § 8a BNatSchG dar.

Immisionschutzpflanzungen

Neben den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Flächen mit einer Sondersignatur Immissionsschutzpflanzungen versehen:

- Flächen zwischen den Wohngebieten Mahlower Straße Nord und Süd sowie der Anhalter Bahn
- Flächen zwischen den Wohngebieten und Kleingartengebieten Sigridshorst und der Anhalter Bahn

Diese Immissionschutzpflanzflächen dienen in erster Linie der Abschirmung der angrenzenden Siedlungsbereiche gegen die Lärmemissionen der zukünftigen ICE-Trasse im Verlauf der Anhalter Bahn.

- Fläche zwischen dem Wohngebiet Iserstraße und der südlich angrenzenden Gewerbefläche

Diese Immissionschutzpflanzfläche dient der Abschirmung der Wohnbaufläche gegenüber möglichen Emissionen aus der angrenzenden gewerblichen Nutzung (GE).

Feld- bzw. Grabengehölze

Die Gehölzstrukturen werden nur außerhalb des besiedelten Bereiches dargestellt. Sie dienen dem Erhalt der Eigenart und Vielfalt der Landschaft. Ihre Strukturen sind im Bestand zu schützen und durch Ergänzungspflanzungen in ihrer Vielfalt zu stärken.

5.15 Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für bauliche Nutzungen gekennzeichnet, deren Böden tatsächlich oder mit hoher Wahrscheinlichkeit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Verortung der Fläche entspricht dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark, das die Umweltbehörde im Rahmen der Beteiligung zum Flächennutzungsplan vorgelegt hat. Für die weit überwiegende Zahl der gekennzeichneten Flächen besteht ein Altlastenverdacht aufgrund der früheren Nutzung.

Die Altlastenverdachtsstandorte sind weiterhin nur dargestellt, wenn sie innerhalb von Siedlungsflächen oder Verkehrswegen oder in deren potenziellem Gefährdungsbereich liegen.

Bei dem weit überwiegenden Teil der Kennzeichnungen handelt es sich um noch nicht bestätigte Altlastenverdachtsstandorte, die sich aufgrund früherer Nutzungen ergeben. Dies ist insbesondere in früher gewerblich genutzten Bereichen der Fall. Da diese Bereiche überwiegend erneut gewerblich oder industriell genutzt werden sollen, ist das Gefährdungspotenzial für die Oberflächennutzung im Grundsatz nicht als hoch einzuschätzen. Viele der Altlastenverdachtsstandorte weisen jedoch auf eine potenzielle Grundwasserbelastung bzw. eine potenzielle Kontamination des Trinkwassers hin. Diese Standorte sind im Zuge von verbindlichen Bauleitplanverfahren hinsichtlich bestehender Kontaminationen, ihres Gefährdungspotenzials und der erforderlichen Vorkehrungen (z.B. Sanierung, Abdeckung), zu überprüfen. Alle Flächen erlauben nach heutigem Kenntnisstand bei entsprechender Überprüfung und Vorbereitung die vorgesehene Flächennutzung.

Der weit überwiegende Teil der im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises vorhandenen Standorte war auch bislang schon generalisiert im Flächennutzungsplanentwurf enthalten. Enthalten waren sowohl bereits festgestellte Altlastenstandorte und Flächen mit begründetem Altlastenverdacht, da in beiden Fällen die Warn- und Hinweisfunktion geboten ist. Verzichtet wurde dagegen auf Kennzeichnungen von Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Rieselfelder, da Kontaminationen in diesen Bereichen für die Siedlungsentwicklung und verbindliche Bauleitplanung ohne Belang sind (Zum Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen vgl. Kapitel 4.3).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, weswegen eine Generalisierung der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen unausweichlich ist. Bereits die Nähe zu solch einer Kennzeichnung ist daher als Hinweis zu werten.

Aus dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises ergeben sich eine Reihe von Lageverschiebungen bisheriger Kennzeichnungen. Dies ist an folgenden Punkten der Fall:

- ehem. GRW-Gelände bzw. Eltronik-Gelände
- Teltomat-Gelände

Zusätzlich aufgenommen werden folgende Kennzeichnungen:

- Bundeswehrgelände westlich der Ruhlsdorfer Straße
- SO Gärtnerei östlich der Ruhlsdorfer Straße
- weitere Standorte nördlich der Oderstraße (e.dis / Betonwaren)
- weitere Standorte im ehem. GRW- Gelände bzw. Eltronik-Gelände

Ebenfalls gekennzeichnet wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungszusammenhang:

- die ehem. Deponie An den Lindbergen.

Die Kennzeichnungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und verändern auch nicht die Disposition von Bauflächen und öffentlichen Grünflächen / Sportflächen. Der Altlastenverdacht an diesen Standorten ergibt sich in allen Fällen aus der bekannten früheren Nutzung und ist voraussichtlich im weiteren Bauleitplanverfahren zu bewältigen. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus den ergänzten und korrigierten Kennzeichnungen nicht.

5.16 Nachrichtliche Übernahmen

Im Flächennutzungsplan werden die bekannten Bodendenkmale und die flächenhaften Denkmalschutzensembles nachrichtlich dargestellt. Auf die Darstellung der Einzelbau- denkmale wird aufgrund der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des FNP verzichtet.

Bodendenkmale

- Werkzeugfund Steinzeit, Max-Sabersky-Allee/Paul-Gerhardt-Straße
- Villa Sabersky, Max-Sabersky-Allee 22, Seehof
- Schwertfund aus dem Mittelalter Kanalaue
- Siedlungsfund aus der Kaiserzeit oder dem Mittelalter im Bereich der Oderstraße, nördlich der Jahnstraße
- Fundplatz des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Heinersdorfer Weg/Kleiststraße (die Lage des Bodendenkmals wurde im Plan korrigiert)
- Urgeschichtlicher Fundplatz Iserstraße/Bremer Straße (die Lage des Bodendenkmals wurde im Plan korrigiert)
- Bronzezeit, Funde Nachtbucht bzw. Judenbergsenden Ruhlsdorf

- Einzelfund der jüngeren Steinzeit in Ruhlsdorf, südlich Dorfstraße (die Lage des Bodendenkmals wurde im Plan korrigiert)
- Einzelfund Steinzeit in Ruhlsdorf (Sputendorfer Straße)
- Flächenhaftes Bodendenkmal Altstadt Teltow
- Flächenhaftes Bodendenkmal Dorfkern Ruhlsdorf
- Einzelfund der Steinzeit, südlich Siedlerweg
- Fundplatz der römischen Kaiserzeit, des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Ecke Boberstraße/Oderstraße
- Fundplatz des deutschen Mittelalters und der Neuzeit; Münzfund des deutschen Mittelalters, südlich Ernst-Schneller-Straße
- Einzelfund der Neuzeit, Elbestraße
- Einzelfund der Neuzeit (Statuenkopf), Mahlower Str. / Ecke Geschwister Scholl Straße
- Fundplatz der jüngeren Steinzeit, Kreuzung Schenkendorfer Weg / Ruhlsdorfer Straße

Im Bereich dieser Bodendenkmale sind Baumaßnahmen, Beeinträchtigungen oder Veränderungen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde möglich. Es gelten die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Danach sind Bodendenkmale geschütztes historisches Kulturgut, das bei Bau- und Erdarbeiten nicht ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und - im Falle erteilter Erlaubnis - nicht ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschädigt oder zerstört werden darf (BbgDSchG § 1, § 8, § 12, § 15, § 18, § 19), wobei der Erhaltung der bestehenden Denkmalsubstanz Priorität einzuräumen ist. Nach BbgDSchG § 2, Absatz 5 und § 8 sind alle existenten Bodendenkmale geschützt, sowohl die bekannten als auch die noch verborgenen.

Für das Bauen im Bereich der Bodendenkmale ergeben sich nachfolgend genannte gesetzliche Auflagen:

Beeinträchtigungen oder Veränderungen in der Umgebung (§ 14 BbgDSchG) und in der Substanz der Bodendenkmale bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 Absatz 1 und 4 sowie § 21 BbgDSchG). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Absatz 3 BbgDSchG), d.h. sie bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Die Finan-

zierung archäologischer Maßnahmen obliegt dem Veranlasser gemäß § 12 Absatz 2 BbgDSchG im Rahmen des ihm Zumutbaren.

Die Seitens des Landesamtes mitgeteilten und im FNP nachrichtlich übernommenen Flächen zur Kennzeichnung ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale, geben diese nicht in ihrer tatsächlichen Lage und Ausdehnung wieder. Der Darstellung kommt aufgrund dessen lediglich ein rein informativer Charakter zu, welcher bei konkreten Planungen und Bauvorhaben in diesen Bereichen näher zu untersuchen, einzugrenzen und zu präzisieren ist.

Baudenkmale / Gartendenkmale

Nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt ist der

- Denkmalbereich Altstadt Teltow.

Ohne Einzeldarstellung nachrichtlich übernommen werden die übrigen, in der Denkmal-
liste des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingetragenen Baudenkmale:

- Teltow Wohnhaus, Alte Potsdamer Str. 5
- Teltow 2 Majolikafliesen/-bilder an der Fabrikantenvilla Potsdamer Str. 10
- Teltow sowjet. Ehrenmal und Massengräber mit Gedenktafeln auf dem Friedhof
- Teltow Gedenktafel für tschechische Zwangsarbeiter auf dem Friedhof
- Teltow Stubenrauchdenkmal auf dem Marktplatz
- Teltow Wohnhaus, Breite Str. 21
- Teltow Wohnhaus, Breite Str. 24
- Teltow Gedenkstein 1813, Breite Straße/Ritterstraße
- Teltow Lohse-Fabrik, Elbestr. 2
- Teltow Sabersky-Villa mit Gartenschuppen und Garten Hauffst. 2a
- Teltow Wohnhaus, Hoher Steinweg 1
- Teltow Ältestes Haus, Hoher Steinweg 13
- Teltow Odf-Gedenkstein im Park Potsdamer Straße/Sandstraße

- Teltow Gedenkstein Kurt Spotaczyk in der Jahnstraße
- Teltow Biomalz-Fabrik, Iserstr. 8 - 10
- Teltow Arco-Villa, Kantstr. 55
- Teltow Gasthof "Schwarzer Adler", Marktplatz 3/Ritterstr. 12 und 14/Neue Str. 1
- Teltow Abwasserpumpwerk, Oderstraße
- Teltow Schifferkinderheim, Oderstr. 209
- Teltow Pfarrkirche St. Andreas östl. des Marktplatzes
- Teltow Wohn- und Geschäftshaus, Potsdamer Str. 67
- Teltow Wohn- und Geschäftshaus, Potsdamer Str. 69
- Teltow Wohnhaus, Potsdamer Str. 75
- Teltow Pfarrhaus, Ritterstr. 11
- Teltow Wohnhaus, Ritterstr. 21
- Teltow Wohnhaus, Ritterstr. 23
- Teltow altes Landratsamt, Ritterstr. 29
- Teltow Speicher 1 und 5 und Haus 7 Lankeweg 4; Am Teltowkanal 7; Warthestr. 16
- Teltow, OT Ruhlsdorf sowjet. Ehrenfriedhof am westl. Ortsrand
- Teltow, OT Ruhlsdorf Kirche an der Dorfstraße
- Teltow, OT Ruhlsdorf Eiskeller, Dorfstr. 1

Naturdenkmale

- Traubeneiche auf dem Marktplatz (Altstadt)
- Baumreihe aus sechs Linden an der Andreaskirche (Altstadt)
- Stiel-Eiche am Gutsfriedhof Ruhlsdorf
- Linde (Bernadotte-Linde) am Gutsfriedhof in Ruhlsdorf

Der Schutz erstreckt sich nicht nur auf die Bäume selber, sondern auf die direkte Umgebung (Kronendurchmesser + 2 m).

Trinkwasserschutzgebiete

- Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Teltow
- Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow

Biotope gem. § 32 BbgNatSchG

Folgende Biotope wurden aus dem Landschaftsplan übernommen:

- Kleingewässer in der Kanalaue
- Soll am Zehnruhengraben
- temporäres Kleingewässer am Zehnruhengraben *
- temporäres Kleingewässer am Kranenpfuhl / Birkengrund *
- Tümpel am Schenkendorfer Weg *
- Pferdepfuhl / Ruhlsdorf
- Röhthepfuhl / Ruhlsdorf
- Gutsteich Ruhlsdorf
- Mühlpfuhl (=Seggepfuhl), östl. Ruhlsdorfer Straße
- Die Nachtbucht am Achtruhengraben
- Grimms Pfuhl nordwestlich der Staedtlersiedlung
- Tümpel am Zehnruhengraben
- Achtruhengrabensystem *
- Zehnruhengrabensystem mit Siedlergraben *
- Erlenbruchwald in den Buschwiesen *
- Erlenbruchwald in den Buschwiesen in der S-Bahntrasse

- Erlenbruchwald am Schenkendorfer Weg *
- Erlenbruchwald in der Nachtbucht
- aufgelassenes feuchtes Grasland an der Warthestraße / am Hotel *
- reiche Feuchtwiese und aufgelassenes feuchtes Grasland in der Kanalaue
- aufgelassenes feuchtes Grasland südl. Lenastraße
- reiche Feuchtwiese am Zehnruithengraben *
- aufgelassenes feuchtes Grasland - Die Achtrüthen / Birkengrund *
- reiche Feuchtwiese im Kernbereich der Buschwiesen *
- reiche Feuchtwiese - Die Nachtbucht / Ruhlsdorf *
- reiche Feuchtwiese in der Striewitzau
- Weidengebüsch südl. der S-Bahntrasse / Siedlerweg
- Weidengebüsch Mittelinsel / Röhthepfuhl
- Weidengebüsch am Graben an der Grenze zu Stahnsdorf / südl. Oderstraße *
- Kopfbaumreihe am Weg zur Staedtlersiedlung *
- Kiefernwald mit Trockenrasen / Wäldchen am Finkenweg *
- Kiefernwald mit Trockenrasen / Wäldchen an der Händelstraße *
- Besenginsterheide mit Trockenrasen und Vorwaldstadien mit Eiche und Birke an den Bahndämmen der Anhalter Bahn südlich Mahlower Straße

Die mit * gekennzeichneten Biotope sind durch Ökologie und Planung bestimmt worden und noch nicht in der Biotopliste des Landesumweltamtes enthalten. Da es sich de facto um Biotope handelt, werden sie ebenfalls in den FNP-Entwurf übernommen.

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

- Zum LSG Parforceheide gehören sowohl die Kanalaue als auch die Buschwiesen. Die nachrichtliche Darstellung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit des Planwerks in generalisierter Form.

Geschützte Landschaftsbestandteile

- Altkiefernwäldchen Teltow

5.17 Vermerke

Als Vermerke werden im Flächennutzungsplan

- die voraussichtlichen Abgrenzungen von Naturschutzgebieten,
- geschützte Landschaftsbestandteile (Empfehlung),
- die Zone für eine Verbreiterung des Teltowkanals im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17,
- die vorgesehene Trasse inkl. Anschlusspunkten der L 40 neu sowie
- die Trassenfreihaltung für die S-Bahn westlich des künftigen S-Bahnhofes Teltow-Stadt eingetragen.

Nach Beendigung der jeweiligen fachrechtlichen Verfahren (Unterschutzstellung, Planfeststellung, etc.) werden die Darstellungen des FNP angepasst.

Naturschutzgebiete (in Aufstellung)

- Flächen am Süden des ehemaligen Teltower Sees, Mündungsbereich des Zehnuthengrabens
- Buschwiesen, Nordwestabschnitt nördlich der S-Bahn-Freihaltetrasse

Geschützte Landschaftsbestandteile (Empfehlung)

- Zehnuthengraben nördl. und südl. der S-Bahntrasse inkl. seiner Niederungsbereiche inkl. Siedlergraben (südl. Siedlerweg)
- Achtruthengraben inkl. seiner Niederungsbereiche
- Kleingewässer, Erlenbruchwald und ehem. Schießstand (evt. mit Achtruthengraben verknüpfen)

- Wäldchen mit Feuchtwiese im Bereich der Kleingartenanlage (Sigridshorst)
- Wäldchen an der Händelstraße (Kiefernwald mit Trockenrasenfragmenten)
- Ruhlsdorfer Rieselfelder

Ausbau Teltowkanal

Der Ausbau des Teltowkanals wurde im Rahmen der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (P17) in den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) von 1992 aufgenommen. Die Ausbauplanungen betreffen innerhalb von Teltow Flächen westlich und östlich der Brücke über die Zehlendorfer Straße. Hier soll jeweils auf der Südseite eine Verbreiterung erfolgen um den Schiffsverkehr in beiden Richtungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Sohle den Regelabmessungen für Schifffahrtskanäle angepasst.

Im Einzelnen sind folgende konkreten Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau der Knesebeckbrücke
- Verbreiterung im Bereich der Knesebeckbrücke
- Anlage eines Betriebsweges am Südufer

Die Verbreiterung ist bisher nicht mit der Stadt Teltow abgestimmt. Im genannten Bereich stehen die Ausweisungen des FNP einer Verbreiterung nicht entgegen, es würde jedoch zu Beeinträchtigungen des vorgesehenen Landschaftsschutzgebietes kommen. Der zukünftige Ausbau des Teltowkanals bestimmt sich u.a. nach §§ 14 ff. des Wasserstraßengesetzes. Es ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, in dem die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

5.18 Sonstige Darstellungen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Diese Flächensignatur wurde nach der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz in die Darstellungen aufgenommen, um deutlich auf den immissionsschützenden Charakter der Flächennutzung dieser Bereiche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB hinzuweisen.

Danach sind in diesen Flächen auch Bauwerke zur Verbesserung des Immissionsschutzes zulässig. Trotzdem gilt für diese Flächen parallel weiterhin die Darstellung als zu bepflanzen Flächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

- Flächen westlich und östlich der Anhalter Bahn
Ein Beispiel für die mögliche Nutzung wird im Planfeststellungsbeschluss v. 28.08.96 zum „Wiederaufbau und zur Elektrifizierung der Anhalter Bahn Planfeststellungsabschnitt 3“ gegeben. Darin ist zwischen km 13,620 und km 14,150 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m über Schienenoberkante zu errichten.
- Fläche südlich des Wohngebietes Iserstraße
Innerhalb dieser Fläche sind im Zuge der Entwicklung konkretisierter Planungsvorstellungen ggf. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.
- Fläche nördlich des Mischgebietes Mühlenberge
Aufgrund der städtebaulich nicht beabsichtigten Entwicklung des Bereiches „Mühlenberge“ zu einem Wohngebiet wurde nach gerichtlicher Einigung und in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz zwischen der Teltomat-Fläche (gewerbliche Baufläche) und den angrenzenden Mischgebietesflächen eine vegetative Lärmschutzanlage mit einer Höhe von ca. 4 m über Terrain errichtet.