

Stadt Strausberg



Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich
„Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee“

- Entwurf -

Stand
12. September 2017

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich
„Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee“
- Entwurf -

Stadt Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
- Fachgruppe Stadtplanung -

Bearbeitung:
studio nelke
formeller und informeller städtebau
Yorckstraße 21
10965 Berlin

Fon: 030. 92 35 17 56
Fax: 030. 36 40 93 58
Mail: kontakt@studio-nelke.de

ab 1.September 2017
Büro STADTLANDPROJEKTE
Georg Balzer, Dipl. Ing., Bauassessor
Schönhauser Allee 182
10119 Berlin

030 440 508 66

mail@stadtlandprojekte.de

Inhalt

1. Planungsgegenstand	4
1.1. Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1.3. Änderungsbereich	5
1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3.2. Städtebauliche Einordnung	5
1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung	5
1.3.4. Verkehrsanbindung	7
1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten	8
1.3.6. Soziale Infrastruktur	9
1.3.7. Kampfmittelbelastung	9
1.3.8. Altlasten	9
2. Planerische Ausgangssituation	10
2.1. Raumordnung	10
2.2. Landschaftsplan	11
2.3. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ ..	11
3. Planinhalt	12
3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption	12
3.2. Geänderte Darstellungen	12
3.3. Flächenbilanz	13
3.4. Berücksichtigung der Belange von Mensch, Natur und Umwelt	13
4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	14
4.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen	14
4.2. Auswirkungen auf die Umwelt	14
4.3. Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen	15
4.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	15
5. Verfahren	15
5.1. Planungsanzeige/ Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	15
5.2. Aufstellungsbeschluss	15
5.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung	16
5.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16
5.5. Trägerbeteiligung	16
6. Rechtsgrundlagen und Fachgesetze	16

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Neuordnung, Sicherung und Entwicklung der Flächen der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post (DDR), in der Stadt Strausberg. Das ca. 21,6 ha große Plangebiet ist überwiegend von Waldflächen bedeckt, weist an der Garzauer Straße allerdings einen baulich geprägten Bereich mit hohen Versiegelungsanteilen auf.

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Fernmeldezentrale stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Die oberirdischen Anlagen wurden als Dienstgebäude der Deutschen Post (DDR) mit diversen Versorgungsgebäuden errichtet. Nach der Aufgabe der Anlagen 1995 übernahm die Deutsche Telekom das gesamte Gelände und nutzte es bis 2008 als regionalen Servicestützpunkt. Die Darstellung des Plangebietes erfolgt im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für TK (Telekommunikation)“.

Nach der Aufgabe der Telekommunikationsnutzung erfolgte die Veräußerung an eine Privatperson. Verwaltet wird das Quartier nunmehr von einer eigens gegründeten Genossenschaft (Andere Welt eG), die bereits einen Teil des Gebietes erworben hat.

Zurzeit ist das Plangebiet vor allem von Waldflächen bedeckt. Der Bereich an der Garzauer Straße ist baulich geprägt. Dort ist zudem ein Gewerbebetrieb ansässig. Die Nutzung als Versorgungsfläche für Telekommunikation findet nur noch in einen kleinen Teilbereich des Plangebiets statt.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher vor allem, seine Darstellungen an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen anzupassen. Die Änderung findet dabei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/14 „Garzauer Straße“ statt, wobei der Bebauungsplan lediglich den baulich genutzten Bereich an der Garzauer Straße überplant.

1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen ist eng mit der Entwicklungsgeschichte des Areals verknüpft. Nach dem Erwerb des Geländes von der Deutschen Telekom entwickelte der neue Privatbesitzer in Abstimmung mit der Stadt Strausberg zunächst eine umfassende Vision von einer Entwicklung des gesamten Areals. Dabei sollten unter anderem zahlreiche Sonderbauflächen im durch Wald geprägten Bereich des Gebiets entstehen. Unter diesen Prämissen wurde das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Durch die Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Schwierigkeiten dieser umfassenden städtebaulichen Neuordnung offenbar. So gab es zahlreiche Themenfelder, deren Abarbeitung sich im Rahmen der Bauleitplanung als sehr bzw. zu umfangreich herausgestellt haben.

In der Folge wurden die Entwicklungsvorstellungen geändert und den zwischenzeitlich klarer gewordenen Rahmenbedingungen angepasst. Statt der ursprünglich angedachten gemeinsamen Entwicklung der architektonischen Konzeption zusammen mit der Bauleitplanung steht jetzt die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Angebotsplanung im Vordergrund.

1.3. Änderungsbereich

1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP-Änderung) umfasst die Flurstücke 396, 430, 432, 433 und 434 sowie Teile der Flurstücke 367, 370, 371, 372, 394 und 435 der Flur 8 der Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt ca. 21,6 ha. Seine Begrenzung entspricht der bisher als Fläche für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellten Fläche.

1.3.2. Städtebauliche Einordnung

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt, in sehr gut erschlossener Lage an der Garzauer Straße.

Südlich wird der Änderungsbereich von der Garzauer Straße begrenzt. Unmittelbar südlich anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und eine Neubaufläche mit zweigeschossigen Neubauten. An seiner nordwestlichen Grenze ist er durch die Altlandsberger Chaussee begrenzt. Ansonsten ist der Bereich von Wald umgeben.

Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 600 m (in Nord-Süd-Richtung) und eine maximale Breite von ca. 500 m (Ost-West-Richtung). Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf: von ca. 65 m ü. NN im Südwesten bis ca. 70 m ü. NN im Norden.

1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung

Im Änderungsbereich befinden sich elf, zum Teil vom Vorbesitzer Deutsche Telekom AG sanierte Bestandsgebäude. Die Gebäude befinden sich, mit Ausnahme des westlichen Gebäudes mit Satteldach¹, in einem nutzbaren Zustand.

¹ Gebäude Nr. 1, siehe nachfolgende Abbildung 1

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf



Abbildung 1: Bestandsgebäude mit Nutzung (Stand: April 2016)

Legende:

- 1 ehemalige „Übertragungsstelle 1“
- 2 ehemaliges Wasserwerk
- 3 ehemaliges Reinwassergebäude
- 4 Hallengebäude, eingeschossig, gewerbliche Nutzung / Installationsgroßhandel
- 5 Müll-/Fahrradschuppen
- 6 ehemalige Wache
- 7 Verwaltungsgebäude
- 8 Transformatorenhaus
- 9 Garagentrakt, eingeschossig
- 10 Heizhaus, eingeschossig
- 11 Lagerschuppen

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Historische Entwicklung des Areals:

1959 wurde im Strausberger Stadtwald an der Garzauer Str. 19 die sogenannte „Übertragungsstelle 1“ als Netzknoten von der Deutschen Post (DDR) errichtet. Die fernmeldetechnischen Anlagen wurden in einer bunkerartigen, zweigeschossigen Unterkellerung eines Einfamilienhauses untergebracht.

Ab 1971 wurde nebenan die „Übertragungsstelle 1/5“ in der Garzauer Str. 20 projektiert. Die Anlage wurde oberirdisch als Dienstgebäude der Deutschen Post (DDR) mit diversen Versorgungsgebäuden, Küche, Garagen, Werkstätten und Wache angelegt und verfügte über eine eigene Wasserversorgung mit Reinwassergebäude, Wasserwerk, Wasseraufbereitungswerk sowie zwei Kläranlagen. Unterirdisch wurde mit einer Nutzfläche von ca. 8.500 m² nördlich des Plangebiets der größte Bunkerbau der DDR als Nachrichtenbunker errichtet. Der Bau erfolgte im Rahmen des Ausbaus des Grundnetzes des staatlichen Fernmeldewesens der DDR sowie der Einrichtung des „Integrierten Stabsnetzes der Partei- und Staatsführung der DDR und der bewaffneten Organe“, kurz auch "Sondernetz 1" genannt.

1984 wurde die Anlage in Betrieb genommen und sicherte als Übertragungsstelle der Deutschen Post die Bereitstellung aller Fernmeldeverbindungen in die Fern- und Ortsnetze. Für den politisch-militärischen Spannungsfall war sie als Führungsbunker für den Minister für Post- und Fernmeldewesen sowie für die Schaltorganisation des Sondernetzes 1 vorbereitet. Der offizielle Zugang zum Bunker erfolgte durch einen geschützten Kellertrakt im dreistöckigen Verwaltungsgebäude, der durch einen ca. 200 m langen Tunnel mit dem Bunker verbunden ist. Zudem wurde ein sog. Umschlaggebäude vor dem Bunkerbau errichtet, durch welches mittels eines Krans, der Bunker bestückt werden konnte. Auf dem Hügel, der über der ca. 5 m starken Betondecke des Bunkers aufgeschüttet wurde, wurde - vermutlich zur Tarnung - eine ca. 400 m² große überdachte Fläche angelegt. Das gesamte Gelände war aufwändig eingezäunt und in verschiedene Sicherheitszonen eingeteilt.

Nach der Eigentumsübertragung an die Deutsche Telekom AG und der technischen Umstrukturierung des Fernmeldenetzes wurde der Bunker 1995 stillgelegt und später verschlossen. Die oberirdischen Gebäude wurden zum großen Teil bis ca. 2008 als Verwaltungs- und Versorgungsbereiche für die Instandhaltung von Telefonzellen und für bauliche Maßnahmen in der Region benutzt. Der Garagen-trakt, das Verwaltungsgebäude, die ehemalige Küche und das Heizhaus wurden Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert. Das Wasserwerk wurde entkernt und als Lagerraum genutzt, drei Gebäude wurden abgetragen.

1.3.4. Verkehrsanbindung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Garzauer Straße und über die Altlandsberger Chaussee. Die neu dargestellten Bauflächen werden dabei über die Garzauer Straße erschlossen, während die Zufahrt an der Altlandsberger Chaussee forstwirtschaftlichem Verkehr dient.

Die Garzauer Straße führt in östlicher Richtung an das nahegelegene Wohngebiet Hegermühle und weiter über die Berliner Straße in Richtung Altstadt bzw. Vorstadt. In westlicher Richtung wird nach ca. 14 km die Anschlussstelle „Berlin-Marzahn“ an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Außenring) erreicht.

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Der Änderungsbereich verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Schlagmühle“ der Strausberger Eisenbahn GmbH. Die Straßenbahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S- und Regionalbahnhof Strausberg im Süden. In einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich zudem die S-Bahn Haltestelle „Hegermühle“ der Linie S 5. Die S 5 verbindet Strausberg mit Berlin. Die genannten öffentlichen Fahrtmöglichkeiten eröffnen durch ihre fußläufige Erreichbarkeit die Möglichkeit, ein autoarmes Wohn- und Arbeitskonzept im Plangebiet zu realisieren.

Mit dem Fahrrad ist der S- und Regionalbahnhof Strausberg in ca. 6 Minuten zu erreichen. Die Regionalbahn benötigt, vom Bahnhof Strausberg ausgehend, bis zum Bahnhof Berlin-Lichtenberg, 18 Fahrzeitminuten. Damit ist das Plangebiet auch für zukünftige BewohnerInnen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Berlin pendeln, attraktiv angeschlossen.

1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran schließt sich ein großer Waldgürtel an, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das wald- und seenreiche, hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 4.000 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die Ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kessel-land sowie die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet.

Die Bodenformen - sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte - sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung stellt einen relativ ebenen Teil der ansonsten welligen bis flach-hügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen.

Der Straussee befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet, der Bötze in westlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung.

Unmittelbar nördlich, westlich und östlich des Planbereiches befinden sich vor allem große Mischwaldflächen, zentral darin eingelagert eine hügelartige Erhöhung, (ehemaliger Bunker) mit wiesenartigem Bewuchs und einem umliegenden Monokultur-Kieferngürtel.

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Für den Änderungsbereich ist ein Umweltbericht erstellt worden. Er ist im Anhang zur vorliegenden Planbegründung enthalten.

1.3.6. Soziale Infrastruktur

Die Grundschule „Am Annatal“ ist vom Änderungsbereich aus nach ca. 900 m Fußweg in Richtung Osten zu erreichen. Etwas nördlich der Grundschule gelegen befinden die KiTa „Tausendfüßler“ und die KiTa „Spatzennest“ der Arbeiterwohlfahrt.

1.3.7. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten / Baumaßnahmen eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

1.3.8. Altlasten

Im nördlichen Bereich befindet sich, innerhalb des Flurstücks Nr. 367 (Flur 8, Gemarkung Strausberg), ein Standort von Altablagerungen.

Betroffen ist hier ein Standort von drei zurückgebauten Raumzelligegebäuden. Die in diesem Bereich noch vorhandenen Bodenplatten, sowie die Fundamente aus Beton sowie Eisen- und Stahlbewehrung, enthalten einen potenziell PAK-haltigen Fugenverguss zwischen den Betonplatten.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Aufgrund der damaligen Bebauung/Nutzung, sowie der in der Vergangenheit durchgeführten Abrissmaßnahmen, ist mit Bodenveränderungen zu rechnen.
2. Weiterhin ist die damalige Bebauung/Nutzung des o.a. Standorts dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Mithin wird das o.a. Objekt mit dem dazugehörigen Flurstück als schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erfassen sein.
3. Im Zuge von Um-, An-, Abbruch- und Neubaumaßnahmen können Kontaminationen im Boden und/oder an der Bausubstanz nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
4. Bei geplanten Bau- sowie Abbruchmaßnahmen ist die Anzeigepflicht gemäß § 17 der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV), zu prüfen (u.a. Verwendung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen - Asbest, Dachpappe sowie behandeltes Holz).

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung ist eine detaillierte Abstimmung² bezüglich der vorhandenen baulichen Anlagen/ Verdachtsbereiche/ Bauschadstoffe, der geplanten Maßnahmen und daraus resultierenden fachlichen Festlegungen das Abfallrecht sowie den Bodenschutz betreffend, erforderlich.

Die oben dargelegten Einschätzungen speisen sich aus folgenden Quellen:

- ⑩ Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15 344 Strausberg, Chemisches Laboratorium Dr. Weßling GmbH & Co. KG vom 14.09.2005
- ⑩ Historische Recherche (HR), Phase I, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche A), M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.05.2009
- ⑩ Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), Phasen I + 11, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche B), M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.06.2009
- ⑩ Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), Phasen I + 11, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche C), M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.06.2010

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Raumordnung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 1.11.2003 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindliche Vorgaben für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden dar. Die Stadt Strausberg ist als Mittelzentrum im LEP B-B benannt und liegt im Gestaltungsraum Siedlung des LEP B-B. Nach Ziel Z 4.5 (1) soll in diesen Bereichen die Entwicklung von Siedlungsflächen vorrangig erfolgen.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des LEP HR wurde vom September bis Dezember 2016 durchgeführt. Im gegenwärtigen Entwurf³ wird das Plangebiet als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung im Berliner Umland dargestellt.

² Abstimmung zwischen dem Planungsbüro bzw. Investor und der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB)

³ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, LEP HR, Entwurf vom 19.07.2016.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsstelle teilt mit, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ und der besonders sorgfältigen Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

2.2. Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen, der die Ziele des Landschaftsplans darlegt.

2.3. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Zur ersten Trägerbeteiligung zum Bauleitplan hat das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 13. November 2014 mitgeteilt, dass sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ vereinbaren lassen:

„Eine Nutzung dieses 30 ha großen Geländes ließe sich also nur mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren, wenn sich der Waldcharakter des Gebietes und die von ihm ausgehende Erholungsfunktion nicht verschlechtert oder sogar verbessert.

[...]

Das derzeit eingezäunte Gelände soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im zentralen Bereich soll eine naturverbundene und -erlebte Zone mit Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten, Hütten, Baum- und Erdhäusern geschaffen werden. Neben der Sanierung, Aufstockung und Nachnutzung von baulichen Anlagen soll auch ein erheblicher Teil zurückgebaut und entsiegelt und teilweise der Sukzession überlassen werden. Der baulich geprägte Bereich soll sich künftig ausschließlich an der Garzauer Straße im Bereich des Verwaltungs-, Versorgungs- und Garagenkomplexes ordnen, der als Sondergebiet Mischgebiet festgesetzt werden soll. Für den zentralen Bereich sind derzeit drei Sondergebiete geplant sowie private Grünflächen. Die drei Sondergebiete sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen und sich an naturnahen Nutzungen orientieren. Um diese Gebiete herum soll die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes gefördert werden. Im Flächennutzungsplan soll sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche erheblich reduzieren und künftig als Wald dargestellt werden. Nur der zentrale Bereich und das Mischgebiet an der Garzauer Straße werden künftig nicht als Wald dargestellt.

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht bedeutet dieses Konzept eine positive Entwicklung. Versiegelter Boden wird in Größenordnungen dem natürlichen Stoffkreislauf durch Entsiegelung und Offenlassung zugeführt, wertvoller Laubmischwald wird weiter entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und nur baulich vorbelastete Bereiche werden zur Freizeitnutzung, Übernachtung und teilweise zum betrieblichen Wohnen umgestaltet.

[...]

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht wird die Voranfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes grundsätzlich positiv bewertet.“

Zeitgleich zur zweiten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß mündlicher Abstimmung mit dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ein Antrag zur Durchführung einer flächenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des neuen, sogenannten Zustimmungsverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan gestellt.

3. Planinhalt

3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Strausberg ist eine städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets. Dabei steht die langfristige Sicherung und Verstetigung der bestehenden Waldflächen im Vordergrund. Entsprechend werden überwiegende Teile des Änderungsbereiches als Flächen für Wald dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich wird die bestehende Darstellung für Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation in Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO geändert. Hier wird die bestehende Bebauung innerhalb der bereits baulich geprägten Flächen um neue, erweiterte Nutzungsmöglichkeiten ergänzt.

3.2. Geänderte Darstellungen

Ausgangspunkt der FNP-Änderung ist der weitgehende Entfall des Bedarfs für die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation. Sowohl aktuell als auch perspektivisch wird lediglich ein kleiner Teil der Fläche noch für Versorgungsanlagen der Telekommunikation benötigt. Der hierfür erforderliche Bereich befindet sich zentral im Geltungsbereich der FNP-Änderung gelegen und ist zurzeit durch eine Sendeanlage für Mobilfunk genutzt. Dieser Bereich wird entsprechend auch nach der FNP-Änderung noch als Fläche für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellt.

Der überwiegende Teil der Änderung von bisher als Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellten Flächen erfolgt hin zu Flächen für Wald. Dabei handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Teilweise werden jedoch auch bestehende bauliche Anlagen in der vorbereitenden Bauleitplanung aufgegeben, bzw. perspektivisch Richtung Bestandsschutz gesetzt, es sei denn, für diese baulichen Anlagen im Außenbereich fänden sich zulässige Nutzungen, die gleichzeitig mit dem Waldrecht vereinbar sind.

Innerhalb der Waldflächen gibt es Änderungen bei den Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im bisherigen Flächennutzungsplan als Symbol dargestellte Maßnahme ist nicht existent und kann auch nicht zugeordnet werden. Daher wird auf eine weitere Darstellung verzichtet. Stattdessen wird nach der FNP-Änderung die sich aus den südlichen Bauflächen ergebende CEF-Maßnahme für die Zauneidechse im FNP als Symbol mit Flächenumgriff dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden wird an dieser Stelle für weitere Angaben auf den Umweltbericht verwiesen, der die Maßnahme ausführlich darstellt und ihre Bedeutung im Zuge der FNP-Änderung darlegt.

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Im Norden wird zudem noch ein Symbol für „Altablagerungen und Altstandorte“ dargestellt. Informationen zu Belastung sind dem Kapitel Altlasten zu entnehmen (s. Punkt 1.3.8).

Baulich soll künftig nur noch ein kleiner Teilbereich des zu ändernden vorbereitenden Bauleitplans genutzt werden. Parallel mit der FNP-Änderung wird für diesen Bereich, der gemischte Bauflächen und eingeschränkte Gewerbegebiete darstellt, der Bebauungsplan Nr. 55 / 14 „Garzauer Straße“ aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplans, und der mit diesem Bebauungsplanverfahren koordinierten FNP-Änderung ist es, den bestehenden baulichen Strukturen in diesem Bereich neue Nutzungsperspektiven zu eröffnen und eine maßvolle Ergänzung mit neuen Gebäuden und Nutzungen zu ermöglichen. Die Gesamtanzahl der dabei entstehenden Wohneinheiten wird bei ca. 50 bis 60 und die der Gewerbeeinheiten bei ca. 30 liegen, je nach Größenausbildung der Einheiten. Es wird davon ausgegangen, dass sich der hieraus ergebende Mehrbedarf an KiTa- und Schulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen zumindest baulich decken lässt.

3.3. Flächenbilanz

Flächen, Art der Nutzung	Flächengrößen bisheriger FNP	Anteil	Flächengrößen nach FNP-Änderung	Anteil
Gemischte Baufläche (M)	–	–	2,0 ha	9,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)	–	–	0,9 ha	4,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation	21,6 ha	100,0 %	0,1 ha	0,5 %
Flächen für Wald	–	–	18,6 ha	86,0 %
<i>davon mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überlagert</i>	–	–	0,1 ha	–
Summe Änderungsbereich	21,6 ha	100,0 %	21,6 ha	100,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

3.4. Berücksichtigung der Belange von Mensch, Natur und Umwelt

Die Belange von Mensch, Natur und Umwelt werden beachtet und bei der FNP-Änderung berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist ein vollständiger Umweltbericht erstellt worden. Dieser ist der vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt. Seine Ziele und Aussagen wurden bei der FNP-Änderung beachtet.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

4.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich bereitet die Flächennutzungsplanänderung die dauerhafte Umnutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Standorts vor. Dabei werden vorwiegend gemischte Nutzungen dargestellt. Diese sind abgestimmt mit dem parallel zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 55/14 „Garzauer Straße“. In Zusammenschau dieser beiden Bauleitplanungen ist von einer räumlichen und funktionalen Bereicherung Strausbergs auszugehen.

Verkehrlich gesehen sind die dargestellten Bauflächen direkt an die Garzauer Straße angeschlossen. Diese ist eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne Stauaufkommen. Aus diesem Grund ist von einem unproblematischen Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre auszugehen, so dass mit der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr einhergehen.

4.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst wurden. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der vorliegenden Begründung. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle nur die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts übernommen:

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine große Waldfläche sowie ein gewerbetypisches Gebäudeensemble.

Die Änderung stellt eine Neuordnung bzw. Korrektur der derzeitigen Darstellung der Gesamtfläche als Versorgungsfläche „Telekommunikation“ gemäß den tatsächlich gegebenen Verhältnissen dar.

Durch die Reduzierung der Telekommunikations-Sonderfläche von 21,6 ha auf 0,1 ha werden 18,6 ha bestehende Waldflächen als Wald dargestellt. Die baulichen Umnutzungen und Erweiterungen eines gemischten Quartiers für Wohnen und Gewerbe konzentrieren sich auf einer knapp 3 ha großen Fläche, die bereits jetzt stark baulich überprägt ist.

Somit ist die Schaffung neuer Nutzflächen effektiv, Neuversiegelung auf ein Minimum beschränkt und eine große Waldfläche gesichert.

Das Vorhaben entspricht den einschlägigen Rahmenbedingungen und Zielstellungen der entsprechenden übergeordneten Planungen und Programme hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Freiraumschutz, Landschaftspflege, Naturschutz, Kultur und Lebensqualität.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet.

Individuen der unter Schutz stehenden Zauneidechse wurden auf der gemischten Baufläche vorgefunden, ebenso ein Winterquartier von zwei streng geschützten Fledermausarten.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren geprüft und festgesetzt. Hierzu wurde im Vorgriff ein Ersatzhabitat (A+E Fläche) für die Zauneidechse in der neuen FNP-Darstellung ausgewiesen.

Die Vegetationsaufnahmen ergaben das Vorkommen von zwei geschützten Pflanzenarten im Waldgebiet, deren Fortbestand durch die Änderung/Waldausweisung nicht gefährdet wird. Der einen Teil der ehemaligen Gewerbefläche im nördlichen Teil des Plangebiets betreffende Altlastenverdacht muss gutachterlich überprüft werden; in Absprache mit dem kreislichen Umweltamt in Seelow müssen ein Sanierungskonzept erstellt und entsprechende Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden.

8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße/Altlandsberger Chaussee“ Begründung zum Entwurf

Die Neuversiegelung im Rahmen der Planung für die gemischten Bauflächen sowie die Flächen für Gewerbe muss im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung im Zuge des B-Planverfahrens kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur und Sachgüter sind nicht erheblich. Auch auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so die beschriebenen Maßnahmen im Rahmen des B-Plans ausgearbeitet und durchgeführt werden.

4.3. Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Die FNP-Änderung dient der Sicherung bestehender Arbeitsplätze im südlichen Bereich. Zudem ergeben sich hier Belegungspotentiale durch neue Nutzungen und Bewohner. Auch wird die Erholungsnutzung der Waldflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

4.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

In Folge der Entwicklung der dargestellten Bauflächen ist perspektivisch mit einem erhöhten Steuerertrag zu rechnen, insbesondere dadurch bedingt, dass die Konzeption der Bauflächen auch für bislang nicht ortsansässige Betriebe und Personen eine attraktive Perspektive bieten kann. Gleichzeitig entstehen Kosten durch erhöhte Bedarfe im sozialen und schulischen Bereich. Eine vertiefte Wirkanalyse kann an dieser Stelle aus Zumutbarkeitsgründen nicht erfolgen; es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich durch die Flächennutzungsplanänderung auch mittelbar keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg ergeben werden.

5. Verfahren

5.1. Planungsanzeige/ Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die GL hat ihre Zustimmung erteilt. Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

5.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 6.11.2014 das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

5.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 2014 und September 2014 statt.

5.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger fand im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen am 21.10.2014 und 11.11.2014 statt.

5.5. Trägerbeteiligung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom August 2015 die Träger öffentlicher Belange (TöB) um schriftliche Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

In Folge der Ergebnisse dieser Stellungnahme und aufgrund des geänderten Nutzungskonzeptes wurde der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hin zur vorliegenden Variante angepasst. In der Folge dieser Anpassungen sind gemäß § 4 a BauGB die Behörden, die sonstigen TöB sowie die Öffentlichkeit erneut an der Flächennutzungsplanänderung zu beteiligen.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)