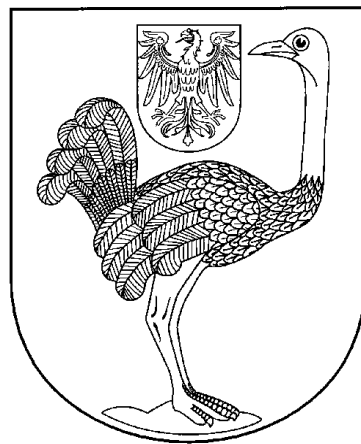


Stadt Strausberg



Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg

9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Johanneshof"

Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 58/17

Vorentwurf

November 2017

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

November 2017

Inhalt	Seite
1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	5
2. BESTAND	5
3. PLANUNG	6
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	8
5. ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	8
6. UMWELTBELANGE	9
7. FLÄCHENBILANZ	10
8. VERFAHREN	10
9. RECHTSGRUNDLAGEN	11

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die 9. Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche südöstlich des Innenstadtbereichs der Stadt Strausberg. Der Änderungsbereich umfasst ca. 13 ha.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58/17 "Johanneshof", beschlossen am 09.03.2017, der die Schaffung eines Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern zum Ziel hat. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet Strausbergs erforderlich. Die Stadt verfügt über keine Flächen, die kurzfristig für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Somit dienen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans dazu, das Mittelzentrum zu stärken.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 2004 in Teilen der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans im östlichen Bereich eine Wohnbaufläche, im nördlichen Teilbereich eine weiße Fläche (ohne Aussage) und im südlichen Bereich eine Waldfläche (Aufforstungsfläche - Planung) dargestellt. Mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sollen die Darstellungen der weißen Fläche sowie der Waldfläche (Planung nicht Bestand) zugunsten einer Wohnbaufläche geändert werden, wie sie im ursprünglichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 bereits in Grundzügen dargestellt war.

Ergänzend werden nördlich und westlich angrenzende Flächen in den Änderungsbereich einbezogen, da die dargestellte Trassenfreihaltung für eine überörtliche Hauptverkehrsstraße zu verlagern ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58/17 gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Damit werden die Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans Nr. 58/17 aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan geschaffen.

2. BESTAND

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Strausberg

- die Flurstücke 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519/1, 520, 528, 529 und 530 der Flur 13 sowie

- Teilflächen der Flurstücke 2072, 95/2, 124/1, 122/2, 481/3, 488/3, 489, 490, 491, 492 und 521 der Flur 13.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs die für den geplanten Wohnungsbau vorgesehen ist, liegt derzeit brach und verfügt über keinen baulichen Bestand. Sie wird landwirtschaftlich als Weideland genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Wald, weiße Fläche und Wohnfläche dargestellt. Die dargestellte Waldfläche entspricht nicht der Nutzung im Bestand, sondern der vormaligen Planungsabsicht, hier eine Erstaufforstung durchzuführen. Für die östlich angrenzende Brachfläche ist im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt.

In der Darstellung durchquert eine Vorhaltetrasse für eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße den Änderungsbereich.

Nördlich angrenzende Flächen, wie die seit dem Jahr 2011 endgültig stillgelegte Altdeponie „Johanneshof“, werden in den Änderungsbereich einbezogen, da die dargestellte Trassenfreihaltung für eine überörtliche Hauptverkehrsstraße in diesen Bereich zu verlagern ist. Die Altdeponie ist bereits zu großen Teilen im Rahmen von Erstaufforstungsmaßnahmen mit Waldbäumen bestockt. Diese ist in der im Flächennutzungsplan als Grünfläche besonderer Zweckbestimmung Parkanlage dargestellten Fläche als Altstandort gekennzeichnet.

Südlich des Änderungsbereichs sind Waldflächen vorhanden, die als solche auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im südwestlichen Bereich geht das Waldgebiet in eine Brache und locker bebaute Fläche über.

Die Nutzungsart in der näheren Umgebung westlich der Rehfelder Straße sowie nördlich in einer Entfernung von ca. 300 m ist überwiegend Wohnen. Dementsprechend sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Im Weiteren ist die Umgebung von Grünflächen und Dauerkleingärten geprägt.

Nordwestlich, in einer Entfernung von ca. 110 m Luftlinie zur Rehfelder Straße verläuft die Bahntrasse der S-Bahn.

3. PLANUNG

Für den südlichen Änderungsbereich ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der planerisch gewollten, städtebaulichen Entwicklung die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsich-

tigt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Stadt Strausberg liegt darin, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden. Bisher stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg hier nur teilweise (östlicher Bereich) eine Wohnbaufläche dar. Damit wurde eine wohnbauliche Entwicklung des Standorts bereits bekundet. Die Planung führt die östlich angrenzende Darstellungsart in westlicher Richtung fort.

Für die im Änderungsbereich weiß dargestellte Fläche konnte bisher keine Aussage zur städtebaulichen Entwicklungsvorstellung getroffen werden, da die genaue Lage des Deponiekörpers erst mit der Vermessung im Rahmen des Stilllegungsverfahrens ermittelt worden ist. Mit der im Jahr 2011 erfolgten Sanierung des Altstandorts sind somit die Voraussetzungen für eine Überplanung der weißen Fläche als Wohnbaufläche geschaffen worden. Das Umweltamt des Landkreises Märkisch-Oderland stimmte im Jahr 2012, nach endgültiger Schließung und Sanierung der Deponie, der Entwicklung eines Wohngebiets zu.

Die im Änderungsbereich dargestellte Waldfläche im südlichen Planbereich wird im Bestand als Weideland genutzt. Einzelne Bäume befinden sich auf der Wiesenfläche. Das vormalige Planungsziel der Erstaufforstung soll zugunsten einer Wohnbaufläche entfallen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel, das Mittelzentrum Strausberg in seiner Funktion als zentraler Ort zu stärken. Die mangelnde Baulandverfügbarkeit im Mittelzentrum Strausberg soll abgebaut werden. Die 9. Flächennutzungsplanänderung leistet daher einen Beitrag dazu, gemäß den Regelungen der Raumordnung und Landesplanung die Siedlungsentwicklung in zentrale Orte wie die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Strausberg zu lenken. Im Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) befindet sich der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Der Flächennutzungsplan wird somit an die Ziele des LEP B-B angepasst.

Mit der im Bebauungsplan geplanten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO werden die voraussichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und verdeutlicht.

Die städtebauliche Planung sieht eine Kindertagesstätte im südlichen Planbereich vor. Deshalb soll innerhalb des Flächennutzungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita dargestellt werden.

Die dargestellte Trassenfreihaltung für eine überörtliche Hauptverkehrsstraße soll, entsprechend der Darstellung innerhalb des FNP 1999, wieder Richtung Norden verschoben werden. Die Abgrenzungen der dargestellten Grünfläche besonderer Zweckbestimmung Parkanlage bleibt dabei erhalten.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Entwicklung eines Wohngebiets zum Bau von ca. 70-80 Einzel- und Doppelhäusern ergeben sich positive Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung. Die Planung trägt der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Strausberg Rechnung.

Auswirkungen, die auf vorhandene Infrastrukturstandorte und -flächen zu erwarten sind, werden im weiteren Verfahren geprüft. Der zu erwartenden verstärkten Nachfrage nach Plätzen in Kindertagesstätten wird mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita begegnet.

Das Vorhaben wird in Folge des baulichen Eingriffs und der Versiegelung Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Biotop und Artenschutz haben. Die konkret zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt sowie erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB werden auf Grundlage des Umweltberichts ermittelt.

5. ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

Für die Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24)

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen.

Für die Beurteilung der anvisierten Planungsziele sind folgende Grundsätze gemäß LEPro 2007 relevant:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet sein.

-
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Für den Geltungsbereich sind folgende Erfordernisse der Raumordnung gem. LEP B-B relevant:

- Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des Mittelzentrums (Ziel 2.9 (Z) Satz 1). In den Mittelzentren sollen gem. Grundsatz 2.10 für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1).

Im Mai 2016 wurden bereits die Planungsanzeige und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 58/17 "Johanneshof" gestellt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 07.06.2016 mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht erkennbar sei. Zur Begründung wird ausgeführt, dass sich das Plangebiet im Mittelzentrum und innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Strausberg befindet, in dem die künftige Siedlungsentwicklung zu konzentrieren sei. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist hier zulässig.

6. UMWELTBELANGE

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die Entwicklung eines Wohngebiets, darzustellen.

Der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt derzeit der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.03.2017 zugrunde. Die Umweltprüfung wird ausgehend von der beabsichtigten Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Der Umweltbericht soll auch - in entsprechenden Auszügen - Bestandteil der 9. Flächennutzungsplanänderung werden.

Dabei ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu untersuchen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen im Bebauungsplanverfahren ermittelt werden.

Die Begründung wird im Laufe des Verfahrens bezüglich der Umweltbelange/Umweltbericht ergänzt und aktualisiert.

7. FLÄCHENBILANZ

+/- in ha	Bestand	9. FNP-Änderung
Änderungsbereich		
Wohnbaufläche	1,8	6,0
Weißfläche	2,7	/
Grünfläche	4,9	6,0
Waldfläche (Planung, nicht Bestand)	2,9	/
Gemeinbedarfsfläche	/	0,3
Bahnanlage	0,5	0,5
Geltungsbereich (gesamt)	12,8	

8. VERFAHREN

- Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Johanneshof wurde am 09.03.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 vom 25 März 2017, Seite 4.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.05.2017 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg (Amtsblatt Nr. 4 vom 13. Mai 2017, Seite 2).

9. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.