

Stadtverwaltung Strausberg  
Fachgruppe Stadtplanung  
31.05.17

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)-  
Bürgerversammlung/Erörterungsveranstaltung zu den Bauleitplanverfahren

- **Bebauungsplan Nr. 58/17 „Johanneshof“**
- **9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Johanneshof**

am 30.Mai 2017 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße  
58, Raum 3.48.

Zu dieser Bürgerversammlung wurde das folgende Protokoll erstellt. Dabei wurden  
die mündlich vorgetragenen Stellungnahmen thematisch zusammengefasst.

#### Teilnehmende:

Öffentlichkeit: ca. 50 Teilnehmende (s. Teilnehmerliste)

Frau Minor	Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Herr Wada-Rütenik	Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Herr Reinhardt	Stadtverwaltung Strausberg, FG Stadtplanung, SB Verbindliche Bauleitplanung

Herr Reinhardt eröffnet die Versammlung um 18.30 Uhr.

#### Darstellung der bereits erfolgten Verfahrensschritte

Einleitend stellt Herr Reinhardt die bereits erfolgten Verfahrensschritte und deren  
Ergebnisse vor (Information zu den Planvorhaben im Bauausschuss im Juni 2016,  
Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landespla-  
nung im Juni/Juli 2016 sowie Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung beider Planver-  
fahren in der Stadtverordnetenversammlung im März 2017).

#### Projektvorstellung

Herr Wada-Rütenik stellt die dem Planvorhaben zu Grunde liegenden Entwicklungs-  
vorstellungen anhand einer Power-Point-Präsentation (s. Anlage 1) zu folgenden  
Themen vor:

1. Anlass und Ziel der Planung,
2. Lage und derzeitige Nutzung,
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
4. Städtebauliche und grünordnerische Konzepte,
5. Weiteres Vorgehen.

Herr Reinhardt weist auf die Frühphase der Planverfahren (Bebauungsplanverfahren, FNP-Änderungsverfahren) hin und bittet um Meinungsäußerungen der Anwesenden. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

## **Diskussion**

### **Thema: Ehem. Deponie Johanneshof**

#### Frage / Hinweis

- Der Deponiekörper bleibt immer erhalten, auch wenn die Deponie stillgelegt wurde; es würden weiterhin Gefahren wie z. B. Ausgasungen bestehen
- Im Jahr 2004 wurden Mindestabstände zur Deponie gefordert
- Die Fläche sollte im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Grünfläche, sondern als Wald dargestellt werden, da sie aufgeforstet wird

#### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Herr Reinhardt teilt mit, dass die Deponie seit dem Jahr 2011 endgültig stillgelegt ist (nunmehr: Altdeponie Johanneshof). Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises MOL hat schriftlich mitgeteilt, dass dem Heranrücken einer Wohnbebauung aus umweltrechtlichen Gründen nichts entgegensteht. Die Mitteilung kann im FG Stadtplanung eingesehen werden
- Im FNP der Stadt wird die Fläche der Altdeponie als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Flächendarstellung kann auch eine Aufforstung beinhalten.

### **Thema: Natur-, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

#### Frage / Hinweis

- Es werden Hinweise zu einem geschützten Biotop an der Rehfelder Straße vorgebracht
- Es wird gefragt, wer die Untersuchungen und Kartierungen zum Biotop- und Artenschutz vornimmt
- Die Anwohner sind Experten für die Fläche und können ihr Wissen zu Flora und Fauna auf der Fläche einbringen
- Es wird auf das Vorhandensein von Zauneidechsen und Rotmilan im Plangebiet hingewiesen
- Durch die Planung und die neuen Anwohner wird der Druck auf die benachbarten Schutzgebiete erhöht (Spaziergänger, Gassi-Geher). Es sind negative Auswirkungen zum benachbarten LSG zu erwarten
- Es wird auf die Zerstörung von Biotopen im Plangebiet hingewiesen
- Es wird darauf hingewiesen, dass kein Biotop eine Planung verhindern kann
- Die Schaffung von Eidechsenhabitaten (Ersatz) wird als symbolische Maßnahme gewertet
- Biotope, die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden, existieren nach ein paar Jahren nicht mehr, da die Pflegemaßnahmen nicht erfolgen
- Biotope verhindern nie eine Bebauung, es wird immer kompensiert
- Ein das Plangebiet berührender Wanderweg, der in einem Flyer der Touristeninformation dargestellt ist, soll erhalten bleiben

#### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Es wird mitgeteilt, dass derzeit die Artenerhebungen (Fauna) durch das Landschaftsplanungsbüro Dr. Szamatolski durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang für die Fauna, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Für die Kartierungen einzelner Arten werden durch das Büro Experten hinzugezogen. Die Untersuchungen (Begehungen) werden im September 2017 abgeschlossen  
Das Büro Dr. Szamatolski führt derzeit ebenfalls die erforderliche Biotopkartierung durch. Es wurde bereits auf das geschützte Biotop "Feldsteinhaufen" hingewiesen. Auch diese Untersuchungen werden im September 2017 abgeschlossen.  
Vorgefundene Biotope werden entsprechend ihres Schutzstatus in der weiteren Planung berücksichtigt
- Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts werden die Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete untersucht
- In der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs sollen bestehende Wegeverbindungen berücksichtigt werden

#### **Thema: Verkehr/Erschließung**

##### Frage / Hinweis

- Die Erschließung des geplanten Wohngebiets über die Rehfelder Straße wird aufgrund der Aufnahmekapazität der Straße (Straßenbreite) kritisch beurteilt. Zudem würde die Wohnruhe der Anlieger zu stark beeinträchtigt
- Wer muss die Kosten für einen eventuellen Ausbau der Rehfelder Straße tragen? Anwohner verwehren sich gegen eine Beteiligung
- Es wird auf Sicherheitsaspekte bei der Rehfelder Straße hingewiesen, insbesondere für Radfahrer und Kinder
- Wird in der Planung die im FNP dargestellte überörtliche Verkehrsanbindung berücksichtigt?

#### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im weiteren Verfahren wird zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ein Verkehrsgutachten erstellt, das sowohl die äußere als auch die innere Erschließung untersucht. Dabei wird insbesondere die Erschließungsmöglichkeit über die Rehfelder Straße zu untersuchen sein. Auch werden Sicherheitsaspekte geprüft.
- Herr Reinhardt erläutert, dass die Notwendigkeit der im FNP dargestellten Trassenfreihaltung Umgehungsstraße derzeit geprüft wird

#### **Thema: Neue Einwohner**

##### Frage / Hinweis

- Wie viele neue Häuser und Einwohner sind bei der Planung zu erwarten

#### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Es wird zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen, dass max. 100 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Bei durchschnittlich ca. 2,5 Einwohnern pro Haus, ist mit ca. 250 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen

## **Thema: Soziale Infrastruktur**

### Frage / Hinweis

- Es wird auf den Mangel an Grundschul- und Kitaplätzen hingewiesen. Es wird der Neubau von Kitas gefordert, geplante Anbauten an bestehende Kitas reichen nicht aus

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im weiteren Verfahren, nach genauerer Feststellung der zu erwartenden Einwohner, wird auch der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Grundschul- und Kitaplätzen ermittelt.  
Derzeit sind zahlreiche Vorhaben zur Unterbringung von Kindern in Strausberg in der Planung und im Bau. Zurzeit wird in den Hortneubau- und die Schulerweiterung der Grundschule Am Wäldchen investiert. Begonnen wird in Kürze mit dem Hortneubau, die Anzahl der Plätze erhöht sich von jetzt 300 auf 525 Plätze. Die Kita Kinderland verfügt gegenwärtig über freie Plätze, die Kita in der Philipp-Müller-Straße verfügt jetzt nach Erweiterung und Umbau über 240 Plätze, was einer Verdoppelung am Standort entspricht.

## **Thema: Kleingartenanlage Am Annafleiß/Rehfelder Straße**

### Frage / Hinweis

- Es wird befürchtet, dass sich die Umsetzung der Planung negativ auf die Nutzung der Kleingartenanlage Am Annafleiß/Rehfelder Straße auswirkt. Die Erholungsfunktion der Anlage soll erhalten bleiben

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im Bebauungsplanverfahren werden auch die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen untersucht. Bei den Auswirkungen auf die Kleingartenanlage wird auf die Ergebnisse des bereits beauftragten Verkehrsgutachtens verwiesen

## **Thema: Verkehrslandeplatz Strausberg**

### Frage / Hinweis

- Das Plangebiet ist von Fluglärm betroffen

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Die Beeinträchtigung des geplanten Wohnstandortes durch Fluglärm wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

## **Thema: Trinkwasserschutzgebiet/Wassereinzugsgebiet**

### Frage / Hinweis

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Wie wirkt sich das auf die Planung aus?
- Werden die Regelungen der Trinkwasserschutzverordnung eingehalten?

- Durch die Planung können negative Auswirkungen auf den Wasserpegel des Straussees ausgehen. Wie soll dieser Umstand berücksichtigt werden?

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa. Die dadurch entstehenden Einschränkungen für die Planung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt
- Die Fachgutachter werden auf den möglichen Zusammenhang zwischen dem Rückgang des Wasserpegels im Straussee und den Ausweisungen im B-Plan hingewiesen (mit der Bitte um Prüfung)

### **Thema: Privater Investor / Stadt als Entwicklungsträger**

Frage / Hinweis

Warum soll das Plangebiet von einem privaten Investor entwickelt werden? Die Stadt Strausberg kann selber entwickeln

Andere wichtige Vorhaben werden auch von städtischen Gesellschaften umgesetzt (z. B. Strausberger Wohnungsbaugesellschaft)

Herr Fuchs teilt mit, dass die Stadt einen eigenen Entwicklungsbetrieb gründen kann, dies wäre zu prüfen

Stellungnahme/ Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Im Plangebiet befinden sich nur untergeordnete Flächen die sich in städtischem Eigentum befinden. Weitere kleinere Flächen befinden sich in privatem Eigentum.  
Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG). Die BVVG erfüllt den gesetzlichen Auftrag ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

### **Thema: Lokale Agenda**

Frage / Hinweis

Der Grundsatz der Innentwicklung wird bei den Planungen nicht berücksichtigt

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb an diesem Ort die Entwicklung eines Wohngebietes stattfinden soll.

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Entsprechend der Darstellung im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gestaltungsraum Siedlung sowie der Darstellung im FNP (teilweise), ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dieser Fläche planerisch zulässig und gewollt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Stadt Strausberg (Mittelzentrum mit sehr gutem ÖPNV Anschluss - 20 Minuten Takt der S- Bahn- in der Hauptstadtregion) liegt insbesondere darin, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

## **Thema: Flächennutzungsplan**

### Frage / Hinweis

- Warum wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, wenn dort jetzt bereits Wohnbauflächen zulässig sind

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im östlichen Abschluss als Wohnbaufläche, im nördlichen Teilbereich als weiße Fläche (ohne Aussage) und im südlichen Bereich als Waldfläche dargestellt. Die weiße Fläche resultiert aus der zur Aufstellung des FNP noch vorhandenen Deponie Johannesshof, die eine Entwicklung als Wohnstandort nicht zuließ. Nun, nach Stilllegung der Deponie, steht diese der geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche nicht mehr entgegen. Zur Umsetzung des Planungswillens ist allerdings die Änderung des FNP erforderlich.

## **Thema: Allgemeines zu Inhalten der Planung**

### Frage / Hinweis

- Es soll ein großes Gebiet entwickelt werden, wohingegen kleinere Einzelvorhaben in der Nachbarschaft in der Vergangenheit abschlägig beurteilt wurden
- Es besteht kein Siedlungsdruck, erst durch neue Planungen entsteht Siedlungsdruck
- Die Planung wird als ethisch verwerflich bezeichnet, da mit dem Angebot an Baugrundstücken Einwohner aus anderen Kommunen abgezogen werden; so entsteht kein Vorteil für die Allgemeinheit
- Mit Umsetzung der Planung entstehen beidseitig der Rehfelder Straße Häuser, dadurch verändert sich der Gebietscharakter nachhaltig
- Konzeptionell sollte die Stadtentwicklung von innen nach außen entstehen, hier wird ein Satellit entstehen
- Es wird vorgeschlagen, das gesamte Plangebiet als Grünfläche im FNP darzustellen und keinen Bebauungsplan aufzustellen

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Die abschlägige Beurteilung von Einzelvorhaben in der Nachbarschaft geht auf das Planungsrecht zurück (Lage des Grundstücks im Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- Herr Reinhardt erläutert, dass derzeit Grundstücke in B-Plangebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser im Mittelzentrum Strausberg nahezu vollständig verkauft sind, es aber dennoch eine anhaltend große Nachfrage gibt, der man mit der vorliegenden Planung nachkommen möchte. Dabei besteht durchaus auch eine Nachfrage von Einwohnern aus der Stadt Strausberg. Als Mittelzentrum besteht aber auch die Aufgabe, Angebote für die Einwohner außerhalb des direkten Stadtgebiets zu schaffen
- Es ist richtig, dass die geplante Entwicklung eines Wohngebiets das Ortsbild verändern wird. Da hier aber, wie in der umgebenden Bebauung, Einfamilienhäuser entstehen sollen, ist nicht von einer Veränderung des typischen Siedlungscharakters auszugehen
- Das Gebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2007) bereits als Vorranggebiet Wohnen "Innenstadt" (oberste Priorität) dargestellt. Demnach

ist die Entwicklung dieser Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten

## **Thema: Allgemeines zum Verfahren**

### Frage / Hinweis

- Es wird bemängelt, dass den Bürgern eine "fertige Planung" vorgestellt wird.
- Es wird befürchtet, dass "alles schon entschieden ist"
- Es wird kritisiert, dass bei dieser Planung "durchregiert" wird und dass nicht aus Fehlern gelernt wird (Stichwort: Stuttgart 21)
- Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein Schaden für die Allgemeinheit. Es soll eine Schaden-Nutzen-Abwägung gemacht werden. Wo ist der Nutzen für die Stadt? (Fr. Minor: das ist Ziel eines Bebauungsplanverfahrens)
- Ein Skript mit Argumenten zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren wird übergeben (s. Anlage 2)

### Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Tatsächlich ist für das Plangebiet durch die informellen raumordnerischen Planungen bereits ein planerischer Entschluss gefasst worden. Die Fläche ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gestaltungsraum Siedlung, im FNP als Wohnbaufläche (teilweise) sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Vorranggebiet Wohnen "Innenstadt" (oberste Priorität) dargestellt.  
Dennoch ist nun innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 58/17 zu prüfen, wie und in welcher Form eine Wohnbauflächenentwicklung stattfinden kann. Im Verfahren müssen alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abgewogen werden.

## **Thema: Allgemeines zum Beteiligungsverfahren**

### Frage / Hinweis

- Wird die Veranstaltung protokolliert?
- Wie werden die aufgenommenen Stellungnahmen behandelt? Wer entscheidet darüber?
- Es wird ein Großprojekt geplant, wie kann sich dabei der einzelne Bürger einbringen? Wie kann man der Verwaltung/Planern Bescheid/Infos/Hinweise geben?
- Der Politik und der Verwaltung soll mitgeteilt werden, dass eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung sinnvoll ist. Die zusätzliche Veranstaltung soll zeitnah erfolgen und die Bürgermeisterin Frau Stadeler und die Fachbereichsleiterin Frau Bärmann sollen daran teilnehmen.
- Es besteht ein großes Interesse der Öffentlichkeit, an dem Verfahren mitzuwirken. Diese Beteiligung könnte im Rahmen eines Forums zur Klärung vorzeitiger Fragen stattfinden
- Herr Fuchs teilt mit, dass er ein Meinungsbild der Veranstaltung mit in die Fraktion nehmen wird

### Stellungnahme/ Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Die Veranstaltung wird protokolliert

- Die Öffentlichkeit wird an der weiteren Planung beteiligt. Nach Durchführung des nächsten Verfahrensschritts (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wird die Offenlage der Planung durchgeführt. In dieser Zeit werden alle Unterlagen (Planzeichnung, Begründung, Fachgutachten) für die Dauer eines Monats in der Fachgruppe Stadtplanung ausgelegt. Dort können Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden, die im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Herr Reinhardt teilt mit, dass der Wunsch nach zusätzlicher Beteiligung aufgenommen wird. Die Verwaltungsleitung wird darüber informiert
- An der Veranstaltung nahmen fünf Stadtverordnete teil, die den Wunsch nach einer zusätzlichen Beteiligungsform (Forum) in die Fraktionen transportieren werden

### **Nächste Verfahrensschritte**

Herr Reinhardt teilt mit, dass als nächste Verfahrensschritte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgen werden.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, FG Stadtplanung, wird voraussichtlich im 1. Quartal 2018 erfolgen. Während der öffentlichen Auslegung können schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden, die Gegenstand der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung werden. Die Bekanntmachung zu Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wird im Amtsblatt für die Stadt Strausberg öffentlich bekannt gemacht.

### **Ende der Bürgerversammlung/Erörterungsveranstaltung**

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt und keine weiteren Stellungnahmen abgegeben und überreicht wurden, beendet Herr Reinhardt die Bürgerversammlung um 20:30 Uhr.

Stefan Reinhardt  
Stadtverwaltung Strausberg, FG Stadtplanung, SB verbindliche Bauleitplanung

Elke Minor  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Berlin

Benjamin Wada-Rütenik  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Berlin