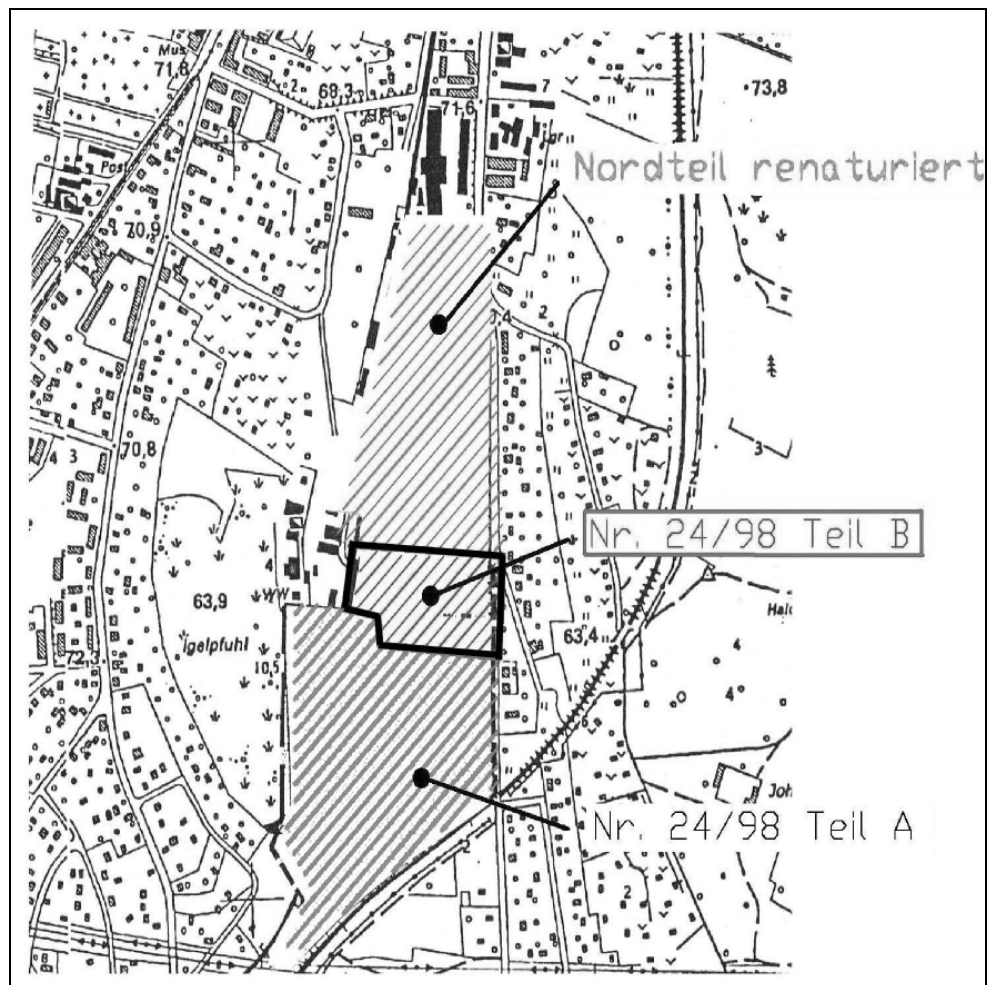




Stadt Strausberg

Bebauungsplan 24 /98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“, Teil B

Begründung Satzungsexemplar



Inhalt

1 Planungsanlass und Planungserfordernis	1
2 Plangebiet	2
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2 Lage und übergeordnete Einbindung	2
2.3 Nutzung und naturräumliche Situation	2
2.4 Verkehrsanbindung	4
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	4
2.6 Altlasten	5
2.7 Trinkwasserschutz.....	5
2.8 Denkmalpflege	5
2.9 Planungsrechtliche Beurteilung	6
3 Planerische Ausgangssituation.....	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	7
4 Planungsziele.....	7
4.1 Städtebauliches Konzept / Grünkonzept.....	7
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
4.3 Technische Erschließung	10
4.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	11
4.5 Immissionsschutz	11
5 Planinhalt und Festsetzungen	12
5.1 Art und Maß der Nutzung	12
5.1.1 Art der Nutzung	12
5.1.2 Maß der Nutzung.....	12
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.1 Bauweise.....	13
5.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.3 Erschließung	14
5.4 Pflanzbindungen.....	14
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
5.7 Flächenbilanz	15
6 Auswirkungen der Planung.....	16
6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	16
6.2 Wohnfolgebedarfe	16
6.3 Verkehrliche Auswirkungen	16
6.4 Auswirkungen auf den Haushalt	17
6.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
7 Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	21
8 Verfahren.....	21
9 Rechtsgrundlagen	24

10 Anhang	24
10.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	24
10.2 Hinweise	25
10.3 Pflanzliste (Empfehlung)	25
10.4 Pläne: Auszug Vorentwurf, Bestandsplan (GOP)	26

1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Reaktivierung einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft (ehemalige WGT- Liegenschaft an der Hegermühlenstraße) für den Wohnungsbau. Übergeordnetes Ziel ist die bessere Einbindung der Flächen in das umgebende Stadtgefüge sowie die damit verbundene Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches kann allein auf Grundlage des § 34 BauGB nicht hinreichend gewährleistet werden. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erschließung des Plangebietes abzusichern. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind in diesem Zusammenhang gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung Strausberg in ihrer Sitzung am 14.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“ beschlossen. Das Verfahren wurde zunächst bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Abwägungs- und Offenlagebeschluss erfolgte am 27.08.1998. Im Anschluss wurde das Verfahren aufgrund der Größe des Plangebietes und der notwendigen umfangreichen Investitionen, die für die Entwicklung und Sanierung des Nordteiles aufgrund der Vielzahl und der Größe der hier vorhandenen, abzureißenden Gebäude erforderlich gewesen wären, zunächst nur für den sogenannten Südteil (Teil A) weitergeführt. Am 25.02.1999 wurde der den Südteil umfassende Bebauungsplan 24/98 Teil A von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Auf dem Südteil (Teil A) der ehemals militärisch genutzten WGT-Liegenschaft an der Hegermühlenstraße ist mittlerweile ein Eigenheimgebiet entstanden. Durch das Baulandangebot in dieser innerstädtischen Lage von Strausberg konnten zahlreiche bauwillige Strausberger in der Stadt gehalten und darüber hinaus zahlreiche Neubürger für Strausberg gewonnen werden. Mit der zivilen Nachnutzung der Südteilflächen wurde ein erster wichtiger Schritt getan, das Konversionsgebiet wieder in das umgebende Stadtgefüge einzubinden.

Seit 2004 hat die BBG Brandenburgische Bodengesellschaft mbH nach Vorarbeit der PHS Projektgesellschaft und der Stadt Strausberg dafür gesorgt, dass auch der sogenannte Nordteil der Konversionsliegenschaft einer zivilen Nachnutzung – in diesem Fall einer Renaturierung – zugeführt wird. Durch die Renaturierung der mittlerweile tlw. beräumten Flächen kann eine nachhaltige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die weitere Aufhebung von Barrierenfunktionen erreicht werden.

Mit der Beräumung und Renaturierung des Nordteils kann nunmehr die Wohnbaulandentwicklung im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet auch auf dem Mittelteil betrieben werden. Ziel der Weiterführung des B-Planverfahrens für den Mittelteil, der eine Größe von ca. 1,9 ha aufweist, ist es daher, auch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Darüber hinaus verfügt der westlich des Mittelteils gelegene Wasserverband Strausberg – Erkner (WSE) im Bestand lediglich über eine unzureichende verkehrliche Anbindung, so dass ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung einer besseren Erschließung des WSE ist.

2 Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“, Teil B umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Strausberg:

305, 306, 307, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863 und 2864 in Gänze, 308, 316, 2561 und 2642 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden verläuft die Grenze des Plangebietes südlich der Renaturierungsfläche entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 305, 306, 307 sowie in der Verlängerung dieser über die Flurstücke 308, 316 und 2561.
- im Osten verläuft die Grenze des Plangebietes in der Mitte der Hegermühlenstraße (Flurstück 2642).
- im Süden verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2378 und damit gleichzeitig entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“, Teil A
- im Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Trasse der Strausberger Eisenbahn, d.h. entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2378; im Nordwesten sind zur Sicherung der Erschließung des WSE Wasserverbandes noch Teilflächen der Trasse der Strausberger Eisenbahn (Teile des Flurstücks 2561) Bestandteil des Geltungsbereiches.

2.2 Lage und übergeordnete Einbindung

Das Bauungsplangebiet liegt etwa 900 m südlich der Altstadt von Strausberg. Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 95 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 190 m in Ost-West-Richtung.

Östlich des Plangebietes befinden sich entlang der Hegermühlenstraße ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die z.T. ein ausgebautes Dachgeschoss besitzen. Südlich schließt sich der bereits entwickelte und bebaute Teil A an, der ebenfalls durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird.

Westlich des Bauungsplangebietes befindet sich das Gelände des WSE Wasserverbandes Strausberg. Die Gebäude auf dem Gelände besitzen ebenfalls ein bis zwei Geschosse. Zwischen Bauungsplangebiet und WSE-Gelände verläuft derzeit noch ein Schienenstrang der Strausberger Eisenbahn, der jedoch stillgelegt und rückgebaut wird. Die Entfernung der Gleise und Schwellen ist für Herbst 2006 geplant.

2.3 Nutzung und naturräumliche Situation

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber ist eben und weist zwischen der höchstgelegenen Stelle und der niedrigstgelegenen Stelle nur einen Höhenunterschied von knapp einem Meter auf. Der Baumbestand, der sich hauptsächlich aus Pappeln zusammensetzte, wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit im Verlauf des ersten Bauabschnittes größtenteils gefällt.

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet wurde bereits in Vorkriegszeiten größtenteils als Lagerfläche der früheren Maschinenfabrik benutzt. Fast 60 % der Flächen sind betonierete Lagerflächen, die auch zu Zeiten der militärischen Nutzung der Liegenschaft als Lager genutzt wurden. Die übrige

gen 40 % des Plangebietes wurden als Sport- und Spielflächen und zum Gemüseanbau genutzt. Dementsprechend befanden sich hier mit Ausnahme von drei Gewächshäusern, die in der Zwischenzeit abgerissen wurden, keine Gebäude.

Naturräumliche Zuordnung

Die Gemarkung Strausberg gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ in der Landschaftseinheit der Barnimplatte (Scholz, 1962).

Die Oberfläche der Barnimplatte wurde vor allem durch das letzte Stadium der Weichseleiszeit, dem Frankfurter Stadium geprägt. Das Inlandeis hinterließ eine flachwellige Grundmoränen- und Sanderlandschaft. In der Umgebung von Strausberg sind die Grundmoränenplatten von teilweise recht starken Sanderüberschüttungen bedeckt.

Boden

Den in den oberen Schichten vorhandenen glazifluvialen Sanden schließen sich Geschiebelehme und Geschiebemergelkomplexe an, denen dann wieder glazifluviale feinsandige Mittelsande folgen (aus Grebner Ingenieure GmbH - 06/ 1995). Die Bodenverhältnisse gewährleisten, wie auch bereits durch das BIB Baugrund Ingenieurbüro GmbH vorgenommene Beprobungen des Bodens ausweisen, eine gute Versickerung des Oberflächenwassers.

Das Gesamtgebiet Hegermühlengrund ist als altlastenverdächtiges Plangebiet ausgewiesen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich hydrologisch im großräumigen Einzugsgebiet der Spree. Stehendes und fließendes Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor. Gemäß Landschaftsplan beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m. Aufgrund des durchlässigen Sandbodens ist die Grundwasserneubildungsrate hoch.

Klima

Die Ostbrandenburgische Platte gehört zum Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima (Mecklenburgisch- Brandenburgisches Übergangsklima). Für die Klimadaten werden die Temperaturen- und Niederschlagswerte der Wetterstation Müncheberg im Zeitraum 1951-1992) zugrunde gelegt. Danach liegen die mittleren Monatstemperaturen im Juli bei 17,8 °C und im Januar bei -1,2 °C. Die hohe mittlere Jahresschwankung der Temperatur von 19 °C verdeutlicht die subkontinentale Klimaprägung. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,2 °C. Die jährlichen Niederschläge sind vergleichsweise gering und liegen zwischen 510 und 610 mm, im Mittel bei 527 mm.

Potentielle natürliche Vegetation

Unter „potentieller natürlicher Vegetation“ versteht man den gedachten Endzustand der Vegetationsentwicklung, der sich langfristig einstellen würde, falls alle menschliche Nutzungen aufhören würden. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein bodensaurer Eichenwald mit Birke, Kiefer und Buche sowie Rose, Schlehdorn, Weißdorn und Holunder in der Strauchschicht.

Flora

Auf den unversiegelten Flächen, die sich im östlichen Randbereich des Grundstücks befinden, ist eine auf sandigen mageren Boden ruderalgeprägte Vegetation trockener Standorte vorhanden. Neben *Artemisia vulgaris*, (Gewöhnlicher Beifuß) und vereinzelt *Rumex acetosella*, (Wiesen- Sauerampfer), findet man Pflanzen unterschiedlicher soziologischer Zuordnung, wie *Dactylis glomerata*, (Gemeines Knautgras); *Convolvulus arvensis*, (Acker- Winde); *Conyza canadensis*, (Kanadisches Berufskraut); *Oenothera biennis*, (Gemeine Nachtkerze) u.a., so

densis, (Kanadisches Berufskraut); *Oenothera biennis*, (Gemeine Nachtkerze) u.a., so dass dieser Bereich des Untersuchungsgebietes dem Biotoptyp 10120 RUDERALFLUR zugeordnet werden kann.

Es wurden keine Arten der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Brandenburgs nachgewiesen. Auch eine aktuelle Begehung ergab keine gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Brandenburgs.

In der 1998 erfolgten Baum - Bestandserfassung und - Kartierung wurde das gesamte 22 ha große Gebiet der WGT – Liegenschaft Hegermühlenstraße aufgenommen. Von dem generell im gesamten Gebiet vorhandenen großen Baumbestand, der dem Biotoptyp 071422 BAUMREIHEN (BRRL), Baumreihen lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend einheimischer Baumarten, zugeordnet wird, befanden sich im Bereich des heutigen Plangebietes nur einige wenige Bäume.

Die Bäume gehörten zu den Bäumen der Liegenschaft, deren Zustand durch Pflanzungsfehler, fehlende Pflege und falsche Umgangsweise, sehr schlecht war. Hinzu kommt noch, dass vorwiegend Pappeln gepflanzt wurden (zum Teil schon in den 30- er Jahren), die als kurzlebige Baumarten ihr biologisches Endalter erreicht hatten.

Landschaftsbild und Erholung

Die ehemalige WGT- Liegenschaft hatte durch den ruinösen Zustand der Gebäude und durch die Verwahrlosung in den Jahren, in denen das Gelände ungenutzt war, einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Außerdem war das Gebiet durch Umzäunung abgeschlossen und somit nicht betretbar.

2.4 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes an das bestehende innerörtliche Hauptverkehrsnetz erfolgt über die am Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Hegermühlenstraße, die direkt zum Stadtzentrum führt. Innerhalb des Plangebietes selber befinden sich ansonsten keine bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes gelegene Wasserverband Strausberg – Erkner wird derzeit für den Kundenverkehr über die von der Hegermühlenstraße abgehende Hubertusallee erschlossen. Diese Zufahrt ist aufgrund der Breite und des Straßenverlaufes nicht optimal und zudem nur für den PKW-Verkehr geeignet. Die Erschließung für den LKW-Verkehr erfolgt daher derzeit noch über die Fließstraße.

Das Bebauungsplangebiet wird von Verkehrslinien des öffentlichen Personennahverkehrs nicht unmittelbar berührt. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in einer Entfernung von ca. 600 m (Straßenbahnhaltestelle Elisabethstraße / Berliner Straße) bzw. 1200 m (S-Bahnhof Strausberg Stadt).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Mit dem Flurstück 2378 befindet sich ein großer Teil des Bebauungsplangebietes im grundbuchrechtlichen Besitz der PHS Projektgesellschaft Hegermühlenstraße Strausberg mbH. Die im Norden des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 305, 306, 307, 308 und 316 befinden sich noch im Eigentum der BBG Brandenburgische Bodengesellschaft mbH, die Gleistrasse (Flurstück 2561) im Eigentum der Strausberger Eisenbahn /Stadtwerke Strausberg GmbH. Das Flurstück 2642 (Hegermühlenstraße) befindet sich im Eigentum der Stadt Strausberg.

2.6 Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Aufgrund der historischen Nutzung der WGT – Liegenschaft wurde ursprünglich von einem erheblichen Gefährdungspotential ausgegangen. Mehrfache orientierende Erkundungen durch Bundesdienststellen sowie durch unabhängige Gutachter und die Prüfung deren Ergebnisse durch Landes- und Landkreis-Dienststellen ergaben auf der Liegenschaft jedoch geringfügigere Belastungen als erwartet. Es stellte sich auch heraus, dass auf dem sogenannten „Mittelteil“ der WGT – Liegenschaft, dem Plangebiet für den hier behandelten Teil B des Bebauungsplanes 24/98, die Belastungen am geringfügigsten sind, weil die Flächen nur als Lager für Maschinenerzeugnisse, als Gemüseanbau- und als Sportflächen genutzt wurden.

Am östlichen Rand des Plangebietes wurden auf einem 30 m tiefen Abschnitt bereits im Oktober / November 2005 eingehende Bodenanalysen und Kampfmittelsondierungen durchgeführt. Die Bodenanalysen der UWEG Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH ergaben, dass keine Fakten gegen eine Wohnbebauung im Straßenrandgebiet zur Hegermühlenstraße sprechen. Die Prüfwerte lagen unterhalb der Gefährdungsgrenzwerte gemäß Brandenburger Liste, Klasse I b. Eine Freigabe dieses Teils des Plangebiets durch die Umweltbehörde erfolgte bereits.

Die Kampfmittelsondierungen auf dem 30 m tiefen Abschnitt ergaben übrigens einige Verdachtsstellen auf Metalle, doch die anschließenden Aufgrabungen der Verdachtsstellen durch die FBB Kampfmittelbergung GmbH förderten Alteisenstücke, 3 kleinere Findlinge, 2 Signalleitungen und einige Mauersteine zu Tage. Es wurden keinerlei Kampfmittel gefunden.

Für das übrige Plangebiet wurden nach dem Abbruch der rd. 60 % des Plangebietes umfassenden Bodenplatte und dem Abschieben des Oberbodens auf den übrigen Flächen Kampfmittelsondierungen sowie Haufwerksbeprobungen durchgeführt, um über die umweltverträgliche Weiterverwendung bzw. Entsorgung von Aufbruch und Boden zu entscheiden. Der Vorhabenträger hat entsprechend der Vorgaben der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch – Oderland Altlastenanalysen durchführen lassen. Der Analysebericht wurde der Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch – Oderland zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt. Aufgrund der Analysen sind keine Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde hat mit Schreiben vom 06.06.2006 die Freigabe der Nutzung für eine Wohnbebauung erteilt.

Eines separaten Untersuchungsprogramms „Grundwasser“ bedarf es nicht, da von diesem Plangebiet, wie die Untersuchungen im Ergebnis früherer Analysen und aus der Umsetzung der Bebauungsplan-Festlegungen 24/98 - Teil A - zeigten, keine Gefährdungen ausgehen.

2.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Schutzwasserkommission hat jedoch einer Bebauung innerhalb des Plangebietes im Rahmen einer Beratung am 22.01.1998 zugestimmt. Ein gesonderter Antrag auf Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nicht zu stellen.

2.8 Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine, für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Aus der Auswertung historischer Unterlagen und den bisher vorgenommenen Probebohrungen, Schürfungen und Aufgrabungen im Plangebiet liegen auch keine Hinweise vor auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

2.9 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Bebauung von Grundstücken zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Erschließungsstraße, die direkt von der Hegermühlenstraße aus erschlossen werden, kann nach § 34 BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundstücke sich hinsichtlich ihrer Tiefe und ihrer Größe an der bestehenden Parzellierung orientieren. Der rückwärtige Teil des Plangebietes ist zwar ebenfalls Innenbereich, jedoch fügt sich dort keine Bebauung ein. Um auch langfristig auf den nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken die für das Plangebiet definierten Ziele zu sichern, werden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan 24/98 sind die Planungserfordernisse und Bebauungsgrundsätze der Raumordnung und Landesplanung, abgeleitet aus dem Brandenburgischen Landesplanungsgesetz und dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, umgesetzt worden. Auf diese Planungsgrundlagen wird mit dem vorgelegten Planentwurf aufgebaut, die Bebauungsgrundsätze aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan 24/98 werden entsprechend fortgeschrieben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 24/98 zielte auf die Stärkung der Stadt als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg als auch für den äußeren Entwicklungsraum. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung entspricht die Nachnutzung der Konversionsfläche den Zielen des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg; danach sollen für Siedlungstätigkeiten vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Damit entsprechen sowohl der Bebauungsplan 24/98 für den Südteil (Teil A) als auch der Bebauungsplanentwurf für den Mittelteil (Teil B) dem Ziel, nicht mehr benötigte, bisher militärisch genutzte bauliche Anlagen und Flächen im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage für Siedlungszwecke bereitzustellen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen wurden der Stadt Strausberg auf Anfrage im Dezember 1996 von der zuständigen Oberen Landesbehörde mitgeteilt (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15/95, dessen Geltungsbereich den Süd- und den Mittelteil (Teile A und B) umfasste). Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterung des Geltungsbereiches um den Nordteil (Bebauungsplan Nr. 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“) wurde die Plananzeige 1998 korrigiert. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde demnach unter den folgenden Voraussetzungen erklärt:

- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet muss eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung der Naturschutzbehörde vorliegen (erfüllt).
- Die Altlastenuntersuchung muss eine Unbedenklichkeit für den künftigen Wohnungsbau bescheinigen bzw. es muss eineutzungsgerechte Sanierung möglich sein (für Teil A und Teil B erfolgt).

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg vom 27.08.1998 stellt das Plangebiet als geplante „Wohnbaufläche (W)“ dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgestaltet und konkretisiert. Der Bebauungs-

plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen.

Über die dargestellte Art der Nutzung hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und befindet sich sowohl innerhalb der Trinkwasserschutzzone III als auch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

3.3 Landschaftsplan

Entsprechend seiner Lage im Ortskern der Stadt Strausberg und der bereits erwähnten Vornutzung wird das Gebiet im Landschaftsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bedeutung für den Arten und Biotopschutz wird als gering eingeschätzt. Hinsichtlich der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird für das Plangebiet eine vertretbare Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Eingriffe durch die Siedlungsentwicklung sind kompensierbar. Als Erfordernis für potentielle Siedlungsentwicklung wird die Einhaltung der Bodenfunktion sowie eine hohe Grundwasseranreicherung formuliert. Die Ziele und Anforderungen der Landschaftsplanung werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem auf eine ausgeglichene Bilanzierung der Versiegelung und auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt wird.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet. Im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 24/98 wurde am 23.10.1998 vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung für den gesamten Geltungsbereich die Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung beschieden (ergänzt durch die Änderung vom 24.11.1998, eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches betreffend). Da gegenüber dem Vorentwurf Festsetzungen geändert wurden, hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz eine erneute Prüfung der Vereinbarkeit für den Teil B vorgenommen. Mit Schreiben vom 02.05.2006 wurde mitgeteilt, dass die künftigen Festsetzungen des B-Planes 24/98, Teil B, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der LSGVO stehen, die Vereinbarkeit also gegeben ist, und die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens nicht erforderlich ist.

4 Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Konzeption, die die Grundlage für die Erstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 24/98 bildete, war die Ausbildung einer in verschiedene Baugruppen untergliederten, aber trotzdem erkennbar zusammenhängenden Gesamtanlage, die einen deutlichen Bezug auf die Bebauung und Landschaft im Umfeld des Plangebietes nimmt. Dabei wurde das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich, die jeweils gesondert erschlossen werden sollten, untergliedert. Der südliche Bereich entspricht dem Geltungsbereich des mittlerweile festgesetzten Bebauungsplanes 24/98 Teil A. Der nördliche Bereich umfasste die nunmehr für die Renaturierung vorgesehene Grünfläche (Nordteil) sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24/98, Teil B (Mittelteil).

Für den Mittelteil sah die dem Vorentwurf zugrundeliegende Konzeption die Realisierung von maximal zweigeschossigen Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser sowie z.T. auch als Reihenhäuser vor, die über drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen erschlossen werden sollten. Die Anbindung an die Hegermühlenstraße sollte über eine im Nordteil gelegene Straße erfolgen.

Der Nordteil ist mittlerweile jedoch mit Fördermitteln beräumt worden bzw. wird derzeit beräumt; er ist als renaturierte Grünfläche vorzuhalten. Diese Zweckbindung besteht für die nächsten 15

Jahre. Insofern wurde eine Überarbeitung des Konzeptes auch für den Mittelteil erforderlich, da die im Konzept für den Vorentwurf vorgesehene Erschließung des Mittelteils nicht mehr möglich ist. Diese muss nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24/98, Teil B vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Verlagerung der ursprünglich vorgesehenen Erschließung des Bebauungsplangebietes in Richtung Süden wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die derzeit unbefriedigende Erschließungssituation des Wasserverbandes zu verbessern.

Das überarbeitete Konzept sieht daher eine Straße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vor, über die zum Einen die Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Hegermühlenstraße erfolgen und über die zum Anderen der Wasserverband Strausberg – Erkner erschlossen werden soll. Von dieser Straße zweigen, wie auch in dem dem Vorentwurf zugrundeliegenden Konzept vorgesehen, drei Stichstraßen in Richtung Süden ab, über die die einzelnen Grundstücke erschlossen werden. Beidseits der Straßen weisen die Grundstücke eine Ost-West-Ausrichtung auf, während die von den Wendeanlagen erschlossenen Grundstücke i.d.R. nach Süden ausgerichtet sind. Es wird eine straßenseitige Bebauung angestrebt, die östlich der Straßen auch etwas zurückgesetzt sein kann. Die vom Vorhabenträger in einem Parzellierungsplan geplanten Grundstücke weisen Größen von 440 bis 740 m² auf.

Die im Vorentwurf vorgesehene Baustruktur soll mit einigen Modifikationen auch im überarbeiteten Konzept beibehalten werden. So ist weiterhin eine zweigeschossige Wohnbebauung (allerdings ohne die Möglichkeit des zusätzlichen Dachgeschossausbaus) durch Einzelhäuser vorgesehen. Auch die Errichtung von Doppelhäusern soll zulässig sein, wird jedoch vom Vorhabenträger eher nachrangig angestrebt. Auf Reihenhäuser wird hingegen im weiteren Verfahren aufgrund der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur verzichtet.

Die Festsetzung einer Firsthöhe und einer Dachneigung wird nicht als zwingend erforderlich angesehen, so dass im weiteren Verfahren auf diese Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls verzichtet werden soll.

Bei der Überarbeitung des Konzeptes wurde besonders auf die Durchgrünung des Plangebietes geachtet. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung und die Sicherung zusammenhängender Gartenbereiche entlang der hinteren Grundstücksgrenzen durch die Freihaltung dieser Flächen von Stellplätzen und Garagen. Die Vorgärten sollen ebenfalls von Garagen und Nebengebäuden wie z.B. Schuppen freigehalten werden. Nebenanlagen sollen insgesamt nur bis zu einer gewissen Größe zulässig sein, um die für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen nicht unnötig zu verringern.

Darüber hinaus sollen aus gestalterischen Gründen auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen öffentlichen Straßen durch Baumreihen begleitet werden. Aufgrund der Erfahrungen aus dem Südteil und der Kürze der Stichstraßen sollen zur Sicherstellung der Straßenentwässerung innerhalb der Versickerungsflächen im Straßenraum keine Bäume gepflanzt werden. Entlang der Stichstraßen ist aus diesem Grund als gestalterisches Element die Pflanzung eines Baumes (Kugelsteppenkirsche) innerhalb der privaten Gärten in maximal 1,50 m Entfernung zur öffentlichen Straße vorgesehen. Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Straße, die aufgrund der angrenzenden renaturierten Grünfläche nur einseitig angebaut wird (mindestens für die nächsten 15 Jahre), soll durch eine Reihe von hochstämmigen, großkronigen Bäumen begleitet werden, die hier eine eindeutige städtebauliche Begrenzung des Wohngebietes bilden und so einen Übergang zur Grünfläche schaffen sollen. Um die Bäume als prägendes lineares Gestaltungselement wahrnehmen zu können, wird ein Kronenschluss angestrebt. Die Bäume sollten daher in einem Abstand von 10 – 12 m gepflanzt werden. Die Baumreihe soll nördlich der Versickerungsmulde und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gepflanzt werden. Eine Festsetzung erfolgt daher nicht. Die BBG als Grundstückseigentümer hat grundsätzlich bereits ihre Bereitschaft zur Duldung

erklärt. Da diese Baumpflanzung zudem nicht als Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahme erforderlich ist, soll sie einem anderen Vorhaben zugeordnet werden.

Im Plangebiet können unter Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen zur Abdeckung des differenzierten Eigenheimbedarfs und der maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Brandenburgischer Bauordnung mindestens 30 Wohneinheiten errichtet werden. Alle Wohneinheiten sind als Eigenheime vorgesehen. Durch die ca. 30 neuen Wohneinheiten werden nach vollständiger Durchführung der Bebauung voraussichtlich ca. 90 zusätzliche Einwohner im Plangebiet ein eigenes Zuhause finden können.

Durch die Renaturierung der im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen werden insbesondere größeren Kindern ideale Spielmöglichkeiten geboten. Um jedoch dem Bedarf an Spielplätzen für Kleinkinder – insbesondere im Kontext mit den südlich angrenzenden neu errichteten Wohngebieten – gerecht zu werden, ist die Errichtung eines Kleinkinder - Spielplatzes auf einer Fläche südöstlich des Bebauungsplangebietes auf den Flurstücken 2573 und 2574 im Gebiet des Bebauungsplans 24/98, Teil A, vorgesehen. Vom Plangebiet aus wird dieser Kleinkinder - Spielplatz zunächst über einen provisorisch angelegten Weg auf der stillgelegten Bahntrasse der Strausberger Eisenbahn (Flurstück 2561) erreichbar sein.

Die Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes soll voraussichtlich in drei Bauabschnitten verwirklicht werden. Zunächst ist bereits während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung an der Hegermühlenstraße auf einem ca. 26 m breiten Streifen auf dem östlichen Bereich des Flurstückes 2378 nach § 34 BauGB vorgesehen. Die anderen zwei Bauabschnitte erfolgen abschnittsweise mit der Realisierung der Stichstraßen. Die Hauptschließungsstraße als Zufahrtsstraße zum WSE soll unmittelbar nach Erlangen des Planungsrechtes errichtet werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Hegermühlenstraße aus über eine im Norden des Geltungsbereiches gelegene, bis zur Betriebsfläche des Wasserverbandes Strausberg – Erkner führende Straße (Planstraße A). Damit wird eine verbesserte Anbindung des Wasserverbandes gesichert und die unbefriedigende Erschließungssituation über die Hubertusallee aufgelöst. Die geplante Straße führt über die gewidmete Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn. Diese soll jedoch 2006 stillgelegt und kurz vor der Entfernung der Gleise entwidmet werden. Entsprechende Abstimmungen für die Überführung sind mit dem Eisenbahnbundesamt zu führen.

Die Planstraße A bildet mit drei rechtwinklig abgehenden kurzen Stichstraßen (Planstraßen B, C, D), über die die im „Inneren“ des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstücke erschlossen werden, das Verkehrserschließungskonzept.

Die Planstraße A soll dabei als öffentliche Straßenverkehrsfläche wie folgt dimensioniert werden:

- Fahrbahnbreite 5,50 m, erlaubt erlaubt LKW-Begegnungsverkehr, mit einseitigem Fußweg südlich der Fahrbahn in einer Breite von 1,50 m und gegenüberliegender einseitiger Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser. Die Straße hat eine Breite von insgesamt 10,00 m. Zwischen den Planstraßen C und D werden darüber hinaus durch eine südliche Aufweitung der Straße 5 Besucherstellplätze vorgesehen. Die Leitungen für die technische Erschließung des Wohngebietes werden bis auf die Schmutzwassertrasse, deren Anordnung im Fahrbahnbereich erfolgt, unter dem Gehweg angeordnet.

Die Planstraßen B, C und D werden wie folgt ausgebildet:

- Straße als gepflasterte Verkehrsmischfläche, d.h. ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg, in einer Breite von 4 m, erlaubt PKW/PKW-Begegnungsverkehr, einseitige Ausbildung einer insgesamt 2 m breiten Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser (einschließlich Randstreifen / Bankett) jeweils auf der Westseite der Straße, 0,50 m breiter Randstreifen auf der Ostseite, Gesamtbreite der Planstraßen B, C und D 6,50 m.
- Die südlichen Enden der Planstraßen B, C, D werden als Wendehammer jeweils T-förmig ausgebildet, so dass die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet ist.

Der Nachweis der nach Strausberger Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den einzelnen Grundstücken. Darüber hinaus sind entlang der Planstraße A weitere 12 Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen.

Im Vorentwurf war eine fußläufige Verbindung zwischen dem Süd- und dem Mittelteil in Form eines 3 m breiten Gehweges festgesetzt. Gegen eine Verlängerung wurden Bedenken seitens des Vorhabenträgers und der direkten Anlieger des bestehenden Wegeabschnittes geäußert. Der Fußgängerverkehr wird durch die Renaturierung der nördlichen GUS-Fläche voraussichtlich höher ausfallen als ursprünglich erwartet. Statt der Fußgängerdurchwegung durch das Plangebiet soll nunmehr auf der Rückbaufläche der Strausberger Eisenbahn westlich des Plangebietes eine Durchwegung entstehen. Diese wird auch eine direkte Verbindung zum geplanten Spielplatz an der Hubertusallee darstellen. Der vorhandene Gehweg wird aufgegeben.

4.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die bedarfsgerechte Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes kann aus dem angrenzenden Wasserwerk am Igelpfuhl sichergestellt werden. Die Trinkwasserverteilung wird über die vorhandene Trinkwassersammelleitung von der Hegermühlenstraße aus über eine zu verlegende Sammelleitung in der Planstraße A und zu verlegende Verteilungen in den Planstraßen B, C und D erfolgen. Die diesbezüglichen Abstimmungen sind mit dem Wasserverband Strausberg - Erkner bereits geführt.

Abwasser

In der Hegermühlenstraße verläuft eine Abwassersammelleitung, die in die Kanalisation der Elisabethstraße nördlich des Plangebietes einbindet. Eine Überprüfung des Leistungsvermögens der Abwasserleitungen ergab, dass das geplante Wohngebiet an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden kann. Die Abwasserversorgung der ausgewiesenen Nutzung des Bebauungsplanes ist damit über Leitungsführungen analog zu den Trinkwasserleitungen gesichert. Die diesbezüglichen Abstimmungen sind mit dem Wasserverband Strausberg - Erkner bereits geführt.

Regenwasser

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Strausberg soll das Regenwasser ortsnah versickern. In Auswertung der Erfahrungen aus dem Südteil und insbesondere unter Berücksichtigung der im Plangebiet anzutreffenden günstigen Bodenverhältnisse werden die Versickerungsbereiche so ausreichend dimensioniert, dass Oberflächenwässer nicht in Vorfluter eingeleitet werden.

Strom

Die Stromversorgung für die Grundstücke und die Straßenbeleuchtung wird als Ringschluss über einen Anschluss aus der Hegermühlenstraße und eine zu verlegende Leitung, die entlang der westlich des Plangebietes gelegenen Bahngleise in die Planstraße A verläuft, sichergestellt. Verteilungen zweigen aus der Planstraße A in die Stichstraßen B, C und D ab. Die diesbezüglichen Abstimmungen sind mit den Stadtwerken Strausberg bereits geführt.

Telefon und Breitbandkabel

Das geplante Wohngebiet wird über die Hegermühlenstraße und eine zu verlegende Leitung, die entlang der westlich des Plangebietes gelegenen Bahngleise in die Planstraße A verläuft, versorgt werden. Verteilleitungen zweigen aus der Planstraße A in die Stichstraßen B, C und D ab. Die diesbezüglichen Abstimmungen sind mit EWEtel bereits geführt.

Wärmeversorgung

Das Wohngebiet kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Die Gashauptversorgungsleitung ist in der Hegermühlenstraße vorhanden. Die Erdgasversorgung geschieht über Verteilleitungen in den Planstraßen A, B, C und D. Die diesbezüglichen Abstimmungen sind mit der EWE AG bereits geführt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des geplanten Wohngebietes wird durch die Abfallentsorgung des Kreises sichergestellt. Nach Abstimmung mit der Abfallentsorgung des Landkreises und dem Abfallentsorgungsunternehmen ALBA GmbH sind temporäre Abstellflächen für die Müllaufnahme entlang der Planstraße A an den Einfahrten zu den Planstraßen B, C und D vorzusehen.

4.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch vorhandene Verkehrsflächen findet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades statt.

Um die Eingriffe in den landschaftlich - ökologischen Bestand des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und um vermeidliche Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen, wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitete Grünordnungsplan überprüft und auf die Geltungsbereichsfläche des Teil B bezogen.

4.5 Immissionsschutz

Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Aus den im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Nutzungen (Wohnbebauung im Süden und Osten, renaturierte Grünfläche im Norden und WSE Wasserverband im Westen) resultieren keine Immissionen, die Schutzmaßnahmen für eine Wohnbebauung im Plangebiet notwendig machen würden. Auch aus dem Umstand, dass die geplante Erschließungsstraße gleichzeitig als neue Zufahrt zum Wasserverband Strausberg – Erkner genutzt werden soll – allerdings in aller Regel nur werktags zu Arbeitszeiten – erwachsen keine Schutzmaßnahmen. Das Verkehrsaufkommen zum WSE beträgt täglich ca. 190 Fahrzeuge, davon 10 LKW und 15 Transporter. Dies entspricht durchschnittlich 16 Kfz/h. Die Immissionsbelastung, die davon ausgeht, ist mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbar.

Ein Lärmschutz zu den Gleisen der Strausberger Eisenbahn ist nicht erforderlich, da die Trasse 2006 stillgelegt werden soll. Die Gleise sollen voraussichtlich im Herbst 2006 entfernt werden. Kurz zuvor soll die Entwidmung stattfinden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Dem Flächennutzungsplan entsprechend wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allerdings sollen die nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen weitergehend eingeschränkt werden und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich insbesondere darin, dass sich die genannten Nutzungen nicht in die für das Gebiet angestrebte aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur einfügen sowie in dem Ziel der Vermeidung von Lärmbelastigungen in Folge eines erhöhten Kunden- bzw. Lieferverkehrs.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

1. *In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand der Festsetzung.*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl und der maximalen Traufhöhe geregelt. Dabei wird die GRZ im gesamten Bebauungsplangebiet auf 0,3 festgesetzt. Sie korrespondiert mit der angestrebten Bauweise sowie mit dem angestrebten hohen Durchgrünungsgrad des Plangebietes.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dem Umfeld entsprechend auf höchstens zwei Vollgeschosse festgelegt. Nach der Novellierung der Bauordnung des Landes Brandenburg von 2003 ist der Ausbau eines Dachgeschosses somit ausschließlich als zweites Vollgeschoss möglich. Diese Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung, die sich an dem im Umfeld vorhandenen Maßstab orientiert.

Über die Zahl der Vollgeschosse hinaus wird eine maximale Traufhöhe von 7,40 m festgesetzt, um eine Überdimensionierung von Sockeln oder Drempeln zu verhindern und eine einheitliche Bebauungshöhe zu gewährleisten. Die Festlegung einer maximalen Firsthöhe ist hingegen entbehrlich, da die Höhe der Gebäude durch die Geschosszahl sowie die Traufhöhen ausreichend bestimmt wird.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

2. *In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen 7,40 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt beträgt 71,40 m über NHN.*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Bauweise

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei nur Einzel- und Doppelhäuser. Diese Festsetzung entspricht der für diesen Bereich angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur.

5.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch vordere, rückwärtige und z.T. auch seitliche Baugrenzen werden Baufenster gebildet, innerhalb derer sich die überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die vordere Baugrenze befindet sich dabei jeweils in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, um eine Überbauung der städtebaulich gewünschten Vorgärten zu verhindern.

Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück. Sie variiert zwischen 16 m entlang der Hegermühlenstraße sowie westlich und südlich der Planstraßen B, C und D und 19 m östlich der Planstraßen B, C und D. Die größere Tiefe der östlich der Planstraßen B, C und D gelegenen Baufenster begründet sich damit, dass den einzelnen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden soll, zumindest größere Teile ihres Gartens nach Westen zu orientieren, um so attraktive Gartenzonen schaffen zu können. Um jedoch gleichzeitig den durchgrüneten Charakter der rückwärtigen Bereiche gewährleisten zu können, wird zur hinteren Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 4,50 m eingehalten. Bei den gegenüberliegenden Grundstücken beträgt dieser Abstand ca. 7,0 m. Die westlichen Baugrenzen der jeweils an den Wendeanlagen befindlichen Grundstücke werden für eine flexiblere Bebaubarkeit aufgeweitet. Da diese Grundstücke nach Süden orientiert sind, betrifft dies eher seitliche als rückwärtige Gartenbereiche; zudem wird das Mindestmaß von 4,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, um den gewünschten durchgrüneten Charakter des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. So sind Nebenanlagen, sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, d.h. also im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder, da diese üblicherweise im Vorgarten befindlichen Anlagen in der Regel nur geringfügige Ausmaße besitzen und den Vorgarten somit in seiner Gestaltung kaum beeinträchtigen dürften.

Auch im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie zusätzlich auch offene Stellplätze unzulässig, da die zusammenhängenden privaten Grünbereiche nicht durch eine vom Kfz-Verkehr bedingte Versiegelung oder Überbauung beeinträchtigt werden sollen. Ferner sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Errichtung kleinerer Gartenhäuschen und anderer untergeordneter Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich bleibt jedoch weiterhin zulässig. Diese einschränkende Regelung gilt nicht für Wasserbecken.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

3. *In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze zulässig.*
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
4. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu*

*3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben (Vorgärten), sind Nebenanlagen unzulässig. Hier-
von ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO

5.3 Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hegermühlenstraße. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Planstraße A sowie die drei Stichstraßen (Planstraßen B, C und D) zur Erschließung der Bau-
grundstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Breite der Planstraße A beträgt dabei 10 m bzw. in einem Abschnitt zwischen den Planstra-
ßen C und D 12,00 m, die der Planstraßen B, C und D jeweils 6,50 m. Die in Kapitel 4.2 erläu-
terte Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Bestandteil der Erschließungsverpflichtung ist die Errichtung eines Fußwegs entlang der He-
germühlenstraße, angrenzend an das Plangebiet. Damit wird die Wegeführung aus dem Be-
bauungsgebiet 24/98, Teil A, aufgenommen und bis an die Südkante der Planstraße in Ein-
mündung zur Hegermühlenstraße fortgeführt. Mit der späteren Entwicklung des Nordteils der
Liegenschaft soll der Weg Richtung Stadtmitte verlängert werden.

5.4 Pflanzbindungen

Um einen Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das
Landschaftsbild zu gewährleisten und um eine Erhöhung des Wohnwertes und der Aufenthalts-
qualität im öffentlichen Raum zu erreichen, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
und 25b BauGB zwei Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.

Aufgrund der Erfahrungen mit den Entwässerungsmulden im realisierten Südteil soll nunmehr
auf die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Mulden verzichtet werden. Bei Starkregenereig-
nissen wären ansonsten regelmäßig Probleme mit der Versickerung zu erwarten, denn mit der
Pflanzung von Bäumen in der Mulde würde sich die tatsächlich für die Versickerung zur Verfü-
gung stehende Fläche nicht unerheblich reduzieren. Eine weitere Verbreiterung der Straßen-
verkehrsflächen ist aufgrund der städtebaulichen Situation (zur Verfügung stehende Gesamt-
breite, Verhältnis Straßenbreite zur Grundstückstiefe, größtmögliche Anpassung an den Südteil)
nicht möglich. Um trotzdem den öffentlichen Raum der Stichstraßen als einen durch Grünstruk-
turen gestalteten Bereich wahrnehmen zu können, wird die Pflanzung eines sogenannten
Hausbaums im Vorgarten eines jeden Grundstückes festgesetzt. Die ausgewählte Sorte ist
auch auf Dauer niedrigwachsend und kleinkronig sowie pflegeleicht. Die Pflanzung eines ein-
heitlichen Baumes im straßenseitigen Vorgartenbereich jedes Grundstückes führt zu einer ge-
stalterischen Aufwertung des Plangebietes.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

5. *In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück in einem Abstand von bis zu 1,50 m
von der Straßenbegrenzungslinie eine Kugelsteppenkirsche (*Prunus fruticosa* „Globosa“)
mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die
von der Hegermühlenstraße erschlossen werden.*
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
6. *In dem Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter
Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.*
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen und dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ergibt, auf ein Mindestmaß zu beschränken, und führt dazu, dass die negativen Auswirkungen, wie die Trennwirkung zwischen bestehenden Biotopen und die Verschlechterung der Lebensbedingungen der Mikroorganismen im Boden, verringert werden. Die Festsetzung bewirkt somit eine geringfügige Reduzierung des bebauungsplanbedingten Eingriffs in die Schutzgüter "Boden" und "Arten und Biotope". Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, z.B. mit Pflaster im Sandbett, verhindert nicht, dass Wege und Zufahrten befestigt werden und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

7. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Als Hinweis wird der Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen aufgenommen. Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 besondere Sicherungsaufgaben durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten für die Bebauung im gesamten Planbereich und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Beginn der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 und 12 BbgDSchG).

5.7 Flächenbilanz

Wohngebietsfläche	16.245 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.127 m ²
Gesamt	19.372 m ²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. In diesem Wohnungsmarktsegment kann sich somit eine Entlastung ergeben. Der bestehende Überhang von Geschosswohnungen im Strausberger Stadtgebiet wird hierdurch nicht tangiert, da nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von ca. 30 Grundstücken für Einfamilienhäuser bis max. 45 Grundstücke bei kompletter Bebauung mit Doppelhäusern.

6.2 Wohnfolgebedarfe

Bei durchschnittlich 38 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 114 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, der für die nachfolgend dargestellte Bedarfsermittlung zugrunde gelegt wird, ist im Durchschnitt von 2,3 bis 2,5 Personen je Wohnung auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 90 Einwohnern angenommen. Gemäß den Brandenburger Richtwerten ergeben sich somit folgende Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen:

Kindertagesstättenplätze	7
Grundschulplätze	7
ungedeckte Sportflächen	340 m ²
gedeckte Sportflächen	32 m ²
Spielplatzflächen	135 m ²
wohnungsnahe Grünflächen	540 m ²
siedlungsnahes Grünflächen	630 m ²

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur können durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. So befindet sich die nächste Kita in der Weinbergstraße, eine andere im Wohngebiet Hegermühle. Die nächste Grundschule befindet sich etwa 500m nördlich in der Hegermühlenstraße. Die erforderlichen öffentlichen Sportflächen können zumindest teilweise im Wohngebiet Hegermühle nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen kann durch die renaturierte Grünfläche im Nordteil der Liegenschaft abgedeckt werden. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche kann durch die Errichtung des geplanten Kinderspielplatzes im Teil A des Bebauungsplangebietes abgedeckt werden.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist im geringfügigen Maße mit einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die im Durchschnitt pro Tag drei Fahrbewegungen in bzw. aus dem Plangebiet machen, ist von etwa 135 bis 200 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen. Auf die Spitzenstunden bezogen, die in der Regel 10 % des Gesamtverkehrs aufnehmen, ergibt sich somit für die Hegermühlenstraße eine maximale zusätzliche Belastung von 14 bis 20 Fahrzeugen je Stunde. Dies ist vertretbar und kann ohne Probleme von der Hegermühlenstraße aufgenommen werden. Der durch die neue Zufahrt zum WSE ausgelöste Verkehr beträgt täglich ca. 190 Fahrzeuge, davon 10 LKW und 15 Transporter. Fast 70% davon ist Kundenverkehr, der sich gleichmäßig über den Tag verteilt. Daher kann insgesamt von einer durchschnittlichen

Verkehrsbelastung von 16 Kfz/h ausgegangen werden. Da der Kundenverkehr mit ca. 130 Kfz pro Tag derzeit über die Hubertusallee und damit ebenfalls über die Hegermühlenstraße geführt wird, reduziert sich die Zusatzbelastung auf ca. 60 Kfz pro Tag.

6.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negative Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg. Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Erschließung sollen vom Vorhabenträger übernommen werden, was durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern ist. Die Entsiegelungsmaßnahme ist vom Vorhabenträger bereits im Vorfeld der Altlastenuntersuchungen vorzunehmen. Der Vorhabenträger übernimmt weiterhin die Ausstattung des im Zusammenhang mit dem Wohngebiet geplanten Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereiches, die Herrichtung eines provisorischen Weges auf der Gleistrasse zum Spielplatzstandort sowie die Errichtung eines Gehweges an der Hegermühlenstraße. Die Stadt verpflichtet sich, diese Einrichtungen, mit Ausnahme des Weges auf der Gleistrasse, nach Abnahme in ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen, so dass sie dann die Unterhaltungskosten zu tragen hat.

6.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird der Eingriff in Natur und Landschaft bezogen auf die neue Teilfläche dargestellt. Die im genehmigten Grünordnungsplan zum B- Plan 24/89 erarbeiteten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung ihrer Umsetzbarkeit unter den veränderten Bedingungen überprüft.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter und die Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, aufgeführt. Vor der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsdarstellung wird das Schutzgut Boden gesondert betrachtet. Es findet eine flächenhafte Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Versiegelung, Verdichtung und teilweise Zerstörung statt.

Der Bebauungsplan 24 /98 und der dazugehörige Grünordnungsplan erstreckten sich auf das gesamte Areal. Auf Grund der Grundstücksverhältnisse kann die Umsetzung jedoch nur schrittweise in Teilstücken erfolgen. Mit dem Herauslösen der Bebauungsfläche ist diesbezüglich auch eine Überarbeitung und Konkretisierung der Flächenbilanz des GOP erforderlich geworden.

Boden

Die Überprüfung der versiegelten Flächen erfolgt anhand der neuen, im B-Plan ausgewiesenen Flächen und wird in nachfolgender Tabelle gegenübergestellt.

	Flächenbestand Überbauung/ Versiegelung Bestand in m²	Flächeninanspruchnahme Überbauung/ Versiegelung Planung in m²
B-Planfläche	19.339 m ²	19.339 m ²
Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Fläche.(siehe Bestandsplan)	9.634 m²	<u>Planstraße A:</u> Asphalt 1.089 m ² Pflaster 346 x 75%* = 260 m ² <u>Planstraße B+C</u> (Pflaster 282 x 75% = 211,5) x 2 = 423 m ² <u>Planstraße D</u> Pflaster 256 x 75% = 192 m ² Gesamt 1.964 m²
		<u>Bebaubare Fläche</u> 17.375 m ² -2.331 m ² , die nach § 34 BauGB bebaut werden. =15.044 m ² x 0,41** 6.168 m²
Gesamtversiegelung	9.634 m²	8.132 m²
		* bei Pflasterungen werden aufgrund der Wasserdurchlässigkeit nur 75% berechnet. **0,3 x 50%- ige Erhöhung für Nebenanlagen = 0,15 Davon werden nur 75% angerechnet, da die Befestigungen wasserdurchlässig sind = 0,11+0,3 = 0,41

Das ergibt eine positive Gesamtbilanz von $9.634 \text{ m}^2 - 8.132 \text{ m}^2 = 1.502 \text{ m}^2$ entsiegelte Fläche im Vergleich zum Bestand.

Flora und Fauna

Außer den vielfältigen Kleinlebewesen, die sich innerhalb der Ruderalfluren aufhalten, gibt es keine Rückschlüsse auf geschützte Tierarten. Auch die Vermutung, dass sich Fledermäuse im Bearbeitungsgebiet aufhalten, konnte bei mehreren nächtlichen Begehungen nicht bestätigt werden. Angetroffen wurden dagegen Hasen, Rehe und Wildschweine.

Der Umfang der Biotopkartierung wurde während der Erarbeitung des Entwurfes zum Grünordnungsplan zum B- Plan Nr. 24/98 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und für das gesamte Gebiet der ehemaligen WGT- Liegenschaft an der Hegermühlenstraße durchgeführt.

Da im Planungsbereich Biotoptypen vorkommen, die in unserer Natur häufig auftreten, wurde keine genaue Kartierung aller vorkommenden Gefäßpflanzen von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. Das Hauptgewicht der Bestandserfassung lag damals auf der Kartierung der im Plangebiet vorhandenen Bäume. Für das neue Verfahren wurde diese Kartierung für den Teilbereich des Bebauungsplanes überprüft.

Von dem generell im gesamten Gebiet vorhandenen großen Baumbestand, der dem Biotoptyp 071422 BAUMREIHEN (BRRL) Baumreihen lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend einheimischer Baumarten zugeordnet wird, befanden sich in diesem Teilbereich nur wenige Bäume. Vorwiegend waren dies Pappeln, die als kurzlebige Baumarten ihr biologisches Endalter erreicht haben.

Für die Ermittlung des Ersatzes für Pappeln, die bereits in der Vergangenheit zur Fällung vorgesehen waren, wurden die am 27.01.1998 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umrechnungsfaktoren angewandt:

Aus Verkehrssicherheitsgründen zu fällender Baum	1 Ersatzbaum
Reststandszeit 5 Jahre	1 Ersatzbaum
Reststandszeit 10 Jahre	2 Ersatzbäume

Für die anderen, noch zu fällenden Bäume wird die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg (geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Baumschutzsatzung Nr.50/745/2003) angewandt, wonach gilt, dass je angefangene 50 Zentimeter eines gefällten Baumes ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm neu zu pflanzen ist.

Aus dem Baumkataster (Bestandteil des genehmigten Grünordnungsplan zum B- Plan 24/98) ist ablesbar, dass sich auf dieser Fläche folgende Bäume befanden:

		Geforderte Anzahl zu pflanzender Ersatzbäume
1	Populus Hybr.	Pappel 1
2	Betula pendula	Sand- Birke 2
3	Acer campestre	Feld- Ahorn 1
4	Nadelbäume	fallen nicht unter die Baumschutzsatzung
5	Nadelbäume	fallen nicht unter die Baumschutzsatzung
6	Nadelbäume	fallen nicht unter die Baumschutzsatzung
7	Nadelbäume	fallen nicht unter die Baumschutzsatzung
8	Populus balsamifera	Balsampappel 1
9	Populus balsamifera	Balsampappel 1
10	Populus balsamifera	Balsampappel 1
11	Populus balsamifera	Balsampappel 1
12	Populus balsamifera	Balsampappel 1
13	Populus balsamifera	Balsampappel 1
14	Populus balsamifera	Balsampappel 1
15	Populus balsamifera	Balsampappel 1
16	Populus balsamifera	Balsampappel 1
17	Populus balsamifera	Balsampappel 1
18	Populus balsamifera	Balsampappel 1
19	Populus balsamifera	Balsampappel 1
20	Populus balsamifera	Balsampappel 1
21	Populus balsamifera	Balsampappel 1
22	Populus balsamifera	Balsampappel 1
23	Populus balsamifera	Balsampappel 1
24	Populus balsamifera	Balsampappel 1

25	Populus balsamifera	Balsampappel	1
26	Betula pendula	Sand- Birke	2

Pflanzung von Ersatzbäumen 24 Stück

Schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsdarstellung

Schutzgut Art des Eingriffs	Flächeninanspruchnahme(m ²) bzw. Stück	Landschaftspflegerische Problematik/ betroffene ökol. Funktion	Ausgleichbarkeit bzw Ersetzbarkeit des Eingriffs Festsetzungen im B- Plan
<p>Schutzgut Boden Eingriff in das Bodenpotential</p> <p>Flächenhafte Beeinträchtigung durch Versiegelung, Verdichtung und teilweise Zerstörung des gewachsenen Bodenhorizontes und Verlust durch Überbauung</p> <p>Verlust von Oberboden durch Vermischen</p>	<p>Beeinträchtigung im Plangebiet</p> <p>8.132 m²</p> <p>Gesamte Fläche</p> <p>19.339 m²</p>	<p>- Verlust biologisch aktiver Fläche</p> <p>- Zerstörung des Lebensraumes diverser Bodenlebewesen</p> <p>- Veränderung der Bodenstruktur und Bodenfunktion durch Erdbau, Versiegelung und Nutzungsänderung</p> <p>- Boden durch Eintrag von Schadstoffen nutzungsbedingt kontaminiert und in seiner natürlichen Funktion erheblich gestört</p> <p>Verbringen belebten Bodens in lebensfeindliche Tiefen</p>	<p>-ein Ausgleich für die Versiegelung ist gleichwertig nur über Entsiegelung möglich, in diesem Fall ist die geplante Versiegelung gegenüber der bestehenden Versiegelung 1.502 m² geringer</p> <p>- durch den Austausch dieser Böden wird ebenfalls eine Verbesserung der Bodenqualität erreicht</p> <p>Getrennter Abtrag des Oberbodens nach DIN 18915, Wiederverwendung, bei längerer Lagerung Zwischenbegrünung, Eingriff ist vermieden</p> <p>Der Eingriff in das Bodenpotential ist mit den oben genannten Maßnahmen ausgleichbar</p>
<p>Schutzgut Pflanzenarten und ihre Lebensbereiche Eingriff in das Biotoppotential</p> <p>Verlust von Ruderalfläche Biototyp 10120</p>	<p>ca.9.705 m²</p>	<p>-Lebensraum für viele Arten von Kleinlebewesen Nahrungsbiotop und Versteck</p>	<p>-da dieser Biototyp in unserer Natur sehr häufig vorkommt, kann dieser Eingriff als ausgleichbar angesehen werden;</p> <p>- als Ausgleichsmaßnahmen gelten die Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich</p> <p>- ca. 65 % der Grundstücke werden gärtnerisch angelegt.</p>

Schutzgut Tiere und Pflanzenarten und ihre Lebensbereiche Eingriff in das Biotoppotential			
Verlust von Einzelbäumen	3 Bäume müssen aus baulichen Gründen gefällt werden 19 Bäume müssen aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden	-Ansitz und Singwarte für Vögel - Ganz- und Teilhabitat - Lebensraum für holzbewohnende Insekten	Der Eingriff kann ausgeglichen werden durch die Neupflanzung von Bäumen. Es werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 mindestens 26 Grundstücksbäume gepflanzt.
Schutzgut Klima Eingriff in die Klimafunktion	quantitativ nicht fassbar	- Veränderung des Kleinklimas -Verminderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit	Der Eingriff kann ausgeglichen werden durch Erhöhung der Biomasse und durch die sich in der Bilanz von Ver- und Entsigelung ergebende (Mehr-) Entsigelung von 1.502 m² versiegelter Fläche, der Anpflanzung von mindestens 26 Bäumen und den Pflanzungen auf den Grundstücken (65 % der Grundstücke werden begrünt)
Schutzgut Wasser	Versiegelung von 8.132 m²	Verminderung der Grundwasserneubildung	Die Beeinträchtigung ist weitmöglichst gemindert durch: -Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet -Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sowie Fußwegen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Als Fazit ist festzustellen, dass der Eingriff mit den vorgeschlagenen Maßnahmen gemindert, ausgeglichen und ersetzt werden kann.

7 Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem Inkrafttreten der UVP-Änderungsrichtlinie am 14.3.1999 und dem BauGB 2001 eingeleitet wurde und auch auf Grundlage des damals geltenden BauGB 1997 beendet werden soll, ist eine Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Auch eine integrierte formale Umweltprüfung, wie sie seit dem Inkrafttreten des EAG Bau vorgeschrieben ist, ist nicht erforderlich, da das Verfahren bis zum 20.7.2006 beendet wird.

8 Verfahren

Das Verfahren konnte gemäß § 233 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung (zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004) nach "altem" Recht, d.h. in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung des BauGB (1997) weitergeführt und beendet werden, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurde.

Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14. Mai 1998 eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 15/95 „Wohnsiedlung ehemalige WGT-Liegenschaft“, der den Mittel- und Südtteil des Bebauungsplanes 24/98 (Teile A und B) umfasste, aufgehoben.

Landesplanerische Stellungnahme

Die erste Planungsanzeige erfolgte im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 15/95 im Dezember 1996. Demnach liegt eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vor, wenn eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird und eine Altlastenuntersuchung die Unbedenklichkeit für den künftigen Wohnungsbau bescheinigt hat oder eine nutzungsgerechte Sanierung möglich ist. Am 06.04.1998 wurde die Planungsanzeige aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches konkretisiert. In Ihrer Stellungnahme vom 29.04.1998 stimmt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung unter den bereits in der ersten Stellungnahme genannten Bedingungen zu.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 10.06.1998 statt. Zusätzlich hatten die Bürger die Möglichkeit, den Bebauungsplanvorentwurf in der Zeit vom 08.06. bis 10.06.98 einzusehen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 41 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 18.05.1998 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24/98 binnen eines Monats gebeten. Es gingen von 29 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 8 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert, abwägungsrelevante Bedenken wurden von keiner Behörde und Stelle angemeldet, 20 Behörden bzw. Stellen hatten im Grundsatz keine Bedenken, gaben jedoch Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab.

Nach Auswertung der im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 24/98 in seiner Konzeption weiterverfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Den Hinweisen konnte aus fachlicher Sicht überwiegend gefolgt werden, da sie im wesentlichen Ergänzungen oder Konkretisierungen der bisherigen Planung darstellen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Offenlagebeschluss vom 27.08.1998 abgewogen.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Mit der Renaturierung des Nordteils haben sich die Rahmenbedingungen auch für den Mittelteil geändert, so dass eine Überarbeitung des Vorentwurfes erforderlich wurde. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden an den vorliegenden Konzeptplan angepasst. Die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes wurden dahingehend überprüft, ob sie für den Teil B zutreffen und aktuellen Erkenntnissen zu rechtssicheren Festsetzungen entsprechen. Sie wurden im Ergebnis teilweise umformuliert, ergänzt oder gestrichen. Im Entwurf zum Bebauungsplan 24/98 wurden im Vergleich zum Vorentwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Um die Erschließung des Plangebietes, die im Vorentwurf über den Nordteil vorgesehen war, im Plangebiet zu sichern und aufgrund des Ziels der besseren Anbindung des WSE Wasserverbandes wurde die Lage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geändert.
- Aufgrund des Ziels der Anbindung des WSE Wasserverbandes wurden Teile des Flurstücks 2561 neu in den Geltungsbereich einbezogen und dieser somit geringfügig geändert.
- Aus der veränderten Lage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen resultierte ein veränderter Zuschnitt der Baufelder und der Baugrenzen.

- Die GRZ wurde im Plangebiet vereinheitlicht; im Vorentwurf lag sie zwischen 0,25 und 0,4, die nunmehr vorgesehene GRZ von 0,3 korrespondiert mit der vorgesehenen Bauweise sowie dem angestrebten hohen Durchgrünungsgrad.
- Die Geschoszahl wurde zwar beibehalten, aufgrund des durch die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung 2003 geänderten Vollgeschossbegriffs zählt nunmehr jedoch ein ausgebauter Dach immer zu den Vollgeschossen.
- Die im Vorentwurf vorgesehene Traufhöhe wurde beibehalten, jedoch wurde sie auf einen absoluten Bezugspunkt bezogen; auf die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wurde hingegen verzichtet, da die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Geschoszahl aufgrund des durch die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung 2003 geänderten Vollgeschossbegriffs hinreichend bestimmt ist.
- Die Festsetzung der Bauweise wurde im Wesentlichen beibehalten, jedoch werden im gesamten Plangebiet keine Hausgruppen, sondern lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da diese Hausformen der intendierten aufgelockerten Siedlungsstruktur entsprechen, eine über § 22 BauNVO hinausgehende Beschränkung der Gebäudelänge ist aufgrund der Festlegung der Hausformen nicht erforderlich.
- Auf die Festsetzung einer Dachneigung als örtliche Bauvorschrift wurde aufgrund mangelnder Notwendigkeit zugunsten der planerischen Zurückhaltung verzichtet.
- Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze wurden dem Konzept angepasst. Dabei wurde auf die Zulässigkeit dieser Anlagen im seitlichen Grenzabstand bei Eckgrundstücken weitgehend verzichtet.
- Auf die Festsetzungen bezüglich der Gemeinschaftsstellplätze wurde aufgrund mangelnder Relevanz verzichtet.
- Ergänzt wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, um die Überbauung der Gärten einzuschränken und so die städtebaulich erwünschte starke Durchgrünung gewährleisten zu können.
- Die Stichstraßen (Planstraßen B, C, D) werden nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern ihrem Charakter entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die Einteilung der Straßen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird insofern nicht in der Planzeichnung dargestellt.
- Auf eine Fußgängerdurchwegung durch das Plangebiet wurde aufgrund des geplanten und bereits kurzfristig als provisorischer Weg nutzbaren Verbindung entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Trasse der Strausberger Eisenbahn verzichtet.
- Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des geänderten Konzeptes aktualisiert und die Grünfestsetzungen entsprechend angepasst (Verzicht auf Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Straßenraum, dafür Pflanzbindung in privaten Vorgärten bzw. Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches; Verzicht auf Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen in der Hegermühlenstraße, da diese bereits im Zusammenhang mit Teil A Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages waren; Verzicht auf Festsetzung zur Bepflanzung von Pergolen von Mülltonnenplätzen, da dies bei Einfamilien- und Doppelhäusern ein nicht zu begründender Aufwand wäre; Verzicht auf Festsetzung zur Begrünung von Garagen und Carports, da die Umsetzung, insbesondere bei Grenzbebauungen, problematisch ist und zudem kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.)

öffentliche Auslegung

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wurde am 24.01.2006 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, die jedoch keine Änderungen am Entwurf ergab. Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.02.2006 bis zum 27.03.2006 statt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine festsetzungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Strausberg hat am 06.07.2006 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24/98, Teil B gefasst. Die Begründung wurde genehmigt.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 14.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtswirksam.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 233 Absatz 1, Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267).

10 Anhang

10.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand der Festsetzung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen 7,40 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt beträgt 71,40 m über NHN.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben (Vorgärten), sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO

Kletterpflanzen:

Clematis Wildarten
oder Hybriden
Parthenocissus Arten/
Kletterrosen- Sorten

Waldrebe
Sorten Wilder Wein

10.4 Pläne
Auszug Vorentwurf
Bestandsplan (GOP)