

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 26/98

**“ WOHNBEBAUUNG AN DER ERNST-THÄLMANN-STRASSE “**

**1. Änderung**

Dezember 2000

Begründung zum  
Bebauungsplan 26/98

” WOHNBEBAUUNG AN DER ERNST-THÄLMANN-STRASSE ”

### **1. Änderung**

Stadt Strausberg

Dezember 2000

Ausgearbeitet durch:

Gemeinschaft freier Architekten  
GfA  
Hans-Axel Pietsch

Kieffholzstraße 19/ 20  
12 435 Berlin  
Tel: 030/ 53 63 67 13  
Fax: 030/ 53 63 67 17

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
2.2.1. Städtebauliche Einordnung des Gebietes	5
2.2.2. Baulicher Bestand	6
2.2.3. Grünstruktur	6
2.2.4. Eigentumsverhältnisse	6
2.2.5. Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes	6
2.2.6. Soziale Infrastruktur	7
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
3.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
3.2. Fachplanungen	7
<b>II. PLANINHALT</b>	<b>8</b>
<b>1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
1.1. Städtebauliches Konzept und Erschließung	8
<b>2. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
2.1. Art und Maß der Nutzung	9
2.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.2.1. Bauweise	11
2.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
2.4. Verkehr und Erschließung	11
2.4.1. Motorisierter Individualverkehr	11
2.4.3. Fußgängerverkehr	12
2.5. Ver- und Entsorgung	12
2.6. Immissionsschutz	13
2.7. Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege	14
2.7.1. Öffentliche Grünflächen	14
2.7.2. Fläche für Wald	14
2.7.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
2.7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.7.5. Festsetzungen zum Wasserschutz	17
2.8. Altlasten	18
2.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
<b>3. Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>III. VERFAHREN</b>	<b>21</b>
<b>IV. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>
<b>V. ANLAGEN</b>	<b>22</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet an der Ernst-Thälmann-Strasse, ca.3 km südlich der Strausberger Altstadt gelegen, wurde 1998 ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für eine Wohnbebauung erarbeitet . Das Plangebiet, zwischen dem Wohngebiet "Dichter- und Denker Viertel" und der Strausberger Vorstadt umfasst eine Fläche von 43800 m<sup>2</sup>. Östlich der Ernst-Thälmann-Straße schließt das Wohngebiet "Hegermühle" mit überwiegend fünfgeschossiger Bebauung an. Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Molkerei, die ihren Betrieb 1991 eingestellt hat.

Durch die Aufstellung des B-Plans sollte dem wachsenden Bedarf an preiswertem Bauland Rechnung getragen werden. Es sollte ein vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen , d.h. verschiedene Wohnformen in unterschiedlicher Verdichtung, in verkehrstechnisch gut angebundener, innerstädtischer Lage entwickelt werden.

Der 1999 beschlossene B-Plan 26/98 „ Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Strasse“ setzt das städtebauliche Konzept der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft zur Entwicklung des Wohngebietes „ Am Stadtwald „ um. Die Festsetzung der Baugrenzen orientierte sich dabei eng an den geplanten Standorten der Gebäude. Dafür vorgesehen waren neben freistehenden Einfamilienhäusern 2-geschossige Doppel- und Reihenhäuser mit Pultdach. Diese Dachform ist nicht angenommen worden und soll daher nicht beibehalten werden. Geplant sind nunmehr ost-west-ausgerichtete Satteldächer. Nach Brandenburger Bauordnung sind dafür größere Abstandsflächen zwischen den Gebäuden als bisher erforderlich. Somit wurde eine Verschiebung der Baugrenzen und insgesamt eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Osten notwendig. Aufgrund der Ausdehnung der Wohnbauflächen ist die Straßenplanung überarbeitet worden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen soll daher dem neuen Konzept angepasst werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind weitere Schwierigkeiten aufgetreten, für die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Im einzelnen sollten folgende Änderungen durchgeführt werden:

- Im Bereich der Einfamilienhäuser und der Doppelhäuser soll die GRZ um 0,05 erhöht werden.
- Die Grundstücksfläche von 2 Einfamilienhäusern südlich der Straße „ Am Stadtwald „ soll um 5,00 m in die Grünfläche erweitert werden.
- Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sollen vergrößert werden, um eine höhere Flexibilität zu gewährleisten.
- Die festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen sollen von der Lage her dem überarbeiteten Konzept angepasst werden, so dass diese zwischen den Gebäuden auf den Grundstücksgrenzen liegen.

Zudem soll der entlang der Straßenbahntrasse festgesetzte Lärmschutzwall nicht mehr auf den Privatgrundstücken errichtet werden, sondern auf einer angrenzenden Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die die SWG erworben hat. Die Festsetzung des Lärmschutzwalls kann mit dem Vollzug der Ausführung entfallen.

Die vorgesehene Anpassung an das überarbeitete Konzept macht die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 7.9.2000 die 1. Änderung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26/98 „ Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Str. „ beschlossen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, um die veränderten Festsetzungen hinsichtlich ihrer Eingriffsrelevanz zu überprüfen und gegebenenfalls die grünordnerischen Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Ernst-Thälmann-Straße. Im Norden schließt ein Waldstück und zwei Grundstücke mit Einfamilienhäusern an. Im Süden befindet sich ein Gewerbestandort mit Autowerkstatt, Tankstelle, Straßenbahnwartungshalle etc.. Westlich bildet ein Waldstück mit der Trasse der örtlichen Straßenbahn den Abschluss des Areals. Das Gebiet weist geringfügige Höhenversprünge in Ost-West-Richtung auf. Zum Wald hin fällt es leicht ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur 8 , Gemarkung Strausberg, Flurstücke 216, 30/1, 224 und 225.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ernst-Thälmann-Straße, die Flurstücke 133, 78 und 90 im Osten, die Flurstücke 220 und 222 im Süden, den Schienenweg der Strausberger Eisenbahn (Flurstück 73) im Westen und die Flurstücke 73, 200, 213 und 214 im Norden

### **2.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **2.2.1. Städtebauliche Einordnung des Gebietes**

Das künftige Wohngebiet liegt etwa 3 km südlich der Altstadt von Strausberg. Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 330 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite (Ost-West-Richtung) im nördlichen Teilbereich von ca. 130 m und im südlichen Bereich von 150 m.

Die frühere ausschließlich gewerbliche Nutzung schloss eine Einbindung in das umgebende Stadtgebiet aus. Das Plangebiet liegt an einer zum Zentrum Strausbergs führenden Hauptverkehrsstraße, der Ernst-Thälmann-Straße.

Das Waldgebiet im Westen schließt das geplante Wohngebiet in diese Richtung ab. Hier begleitet die Strausberger Eisenbahn die Grenze des Plangebiets. Das Gewerbegebiet im Süden stellt städtebaulich ebenfalls eine Barriere zu angrenzenden Wohngebieten der Strausberger Vorstadt dar.

### **2.2.2. Baulicher Bestand**

Auf dem Gelände befand sich die ehemalige Molkerei. Von den 4,36 ha Fläche des Areals waren vor Beginn der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1,5 ha versiegelt, d.h. ca. 35 %.

Im Norden und Süden des Geländes befinden sich zusammenhängende Flächen mit Baumbestand. Sie stellen besonders im Süden natürliche Pufferzonen zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet dar.

Die Gebäude und versiegelten Flächen wurden im Zeitraum November 1999 bis März 2000 vollständig abgerissen und entsorgt.

Die infrastrukturelle Entwicklung des Gebietes ist abgeschlossen ( Unterirdische Ver- und Entsorgungssysteme, Geh-, Fahr- und Radwege ).

### **2.2.3. Grünstruktur**

Auf den unversiegelten Flächen, die sich im Randbereich des Grundstücks und auch im Randbereich der Waldbiotoptypen und zwischen den ehemaligen Gebäuden befanden, hatte sich auf Grund der Nichtnutzung eine Ruderalvegetation entwickelt.

Der große vorhandene Baumbestand wird dem Biotoptyp frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder zugeordnet, wobei es sich nicht um eine natürliche Restaufstockung handelt, sondern um einen lichten Kiefernforst, in dem sich die potentiell natürliche Vegetation durchgesetzt hat, der sich mit entsprechenden Pflege- und Schutzmaßnahmen aber zu einer natürlichen Restbestockung entwickeln wird. Dies gilt für den Teil im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes, für den nordwestlich gelegenen Teil trifft dies nicht zu. Dieser Bereich ist durch einen hohen Anteil an geschädigten Bäumen gekennzeichnet und wird an dieser Stelle von einer Vielzahl von Pappeln dominiert.

Im südlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes befindet sich Kiefernforst. Innerhalb dieses Biotoptyps mit einheimischen Baumarten hat sich auf sandigem mageren Boden eine ruderalprägte Vegetation trockener Standorte entwickelt.

### **2.2.4. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im Eigentum der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH ( SWG ). Das Flurstück 224, Zufahrt zur Tankstelle, wurde ebenfalls von der SWG erworben.

### **2.2.5. Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes**

Das B-Plangebiet wird durch die Haltestelle Hegermühle der S-Bahnlinie S5 von Strausberg Nord nach Berlin an den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die S-Bahn schafft im 40-Minuten-Takt eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum von Strausberg und nach Berlin. Der Haltepunkt liegt fußläufig in einer maximalen Entfernung von 450 m, wobei die Ernst-Thälmann-Straße als Landesstraße gequert werden muss.

An der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich die Bushaltestelle „Strausberg, Am Annatal“, die eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof Strausberg bietet. Die Haltestelle liegt fußläufig in maximal 300m Entfernung. Die Strausberger Eisenbahn GmbH richtete eine zusätzliche Straßenbahnhaltstelle im direkten fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes ein.

Das B-Plangebiet wird direkt über die Ernst-Thälmann-Straße als Landesstraße 23 örtlich sowie überörtlich für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

### 2.2.6. Soziale Infrastruktur

Im Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Kindertagesstätten vorhanden. Die Kapazität der im Umfeld vorhandenen Grundschulen und Gymnasien ist ausreichend und bietet aufgrund eines derzeitigen Überangebotes Reserven. Senioreneinrichtungen können im Bedarfsfall im Rahmen der Bebauung im Plangebiet realisiert werden.

## 3. Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan Brandenburg ( LEP eV- vom 2.3.98 ) wird Strausberg als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowie als potentieller Siedlungsbereich, Typ I sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin/ Brandenburg, als auch für den äußeren Entwicklungsraum eingestuft.

In Siedlungsbereichen sollen für Siedlungstätigkeiten vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung entspricht hier insbesondere dem Ziel, nicht mehr benötigte, bisher baulich beanspruchte Flächen im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage für Siedlungszwecke bereitzustellen.

Die Regionalplanung sieht für die Planungsregion Strausberg folgende für das Plangebiet relevante Handlungsschwerpunkte vor:

- Bereitstellung von Flächen für Wohnungsneubau im Rahmen raumordnerischer Zielsetzungen
- Umgang mit ehemaligen Industriestandorten

Für Strausberg gelten laut Räumlichem Entwicklungskonzept Landkreis Märkisch-Oderland ( Entwurf 5/95 und 3/ 97 ) folgende in diesem Zusammenhang wichtige Kreisplanerischen Ziele:

Der Wohnungsbau ist zu fördern und planerisch mit Schwerpunkt Stadt Strausberg zu entwickeln.

Die Entwicklung des Standortes der ehemaligen Molkerei an der Ernst-Thälmann-Straße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt wird dem der grundlegenden Vorgabe des Entwicklungskonzeptes gerecht, die da lautet: Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung.

### 3.2. Fachplanungen

#### Landschaftsplan

Entsprechend der Vorbelastung des Plangebietes durch die ehemalige gewerbliche Nutzung ist dieser Bereich im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Strausberg als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. 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, deren Eingriffe voraussichtlich kompensierbar sind. Als Erfordernis für das potentielle Siedlungsgebiet wird die Einhaltung der Bodenfunktion sowie eine hohe Grundwasseranreicherung formuliert. Die Ziele und Anforderungen des Landschaftsplan-Entwurfes wer-

den im Bebauungsplan berücksichtigt, indem auf eine ausgeglichene Bilanzierung der Versiegelung und auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Blumenthaler Wald- und Seengebiet. Ein Antrag auf Prüfung der Übereinstimmung mit den Schutzzwecken wurde am 12.01.1999 gestellt. Ein Ausgliederungsverfahren wurde nicht eingeleitet, da die Umgestaltung zu einem Allgemeinen Wohngebiet sich vereinbaren lässt mit dem Schutzgebiet und den Schutzzwecken d. LSG.

Die Forstflächen im nördlichen und südlichen Bereich werden als standortfremde Kiefernforsten eingestuft, deren Bedeutung für den Biotop und Artenschutz als mäßig eingestuft wird. Es wird vorgeschlagen, durch Anpflanzung von Laubgehölzen den ökologischen Wert zu erhöhen. Ein Antrag auf Waldumwandlung für diese Flächen wurde gestellt und am 14.12.1999 genehmigt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg ( Genehmigungsfassung 1999 ) sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wie folgt dargestellt: Das gesamte Gebiet wird als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO definiert. Der Bebauungsplan entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und Städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu einem hochwertigen Wohnstandort innerhalb der Stadt Strausberg zum Ziel .

#### **1.1. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

In einer Gesellschaft, die von erneuerbaren Energien abhängig sein wird, bestimmt die Sonnenenergie das städtebauliche Bild, die Straßenquerschnitte, Art und Maß der Nutzung und schließlich auch den Entwurf der einzelnen Gebäude.

Der vorliegende Städtebauliche Entwurf stellt auf dieser Grundlage ein Konzept einer "Ökologischen Siedlung" dar. In linearer, nord-süd-orientierter Anordnung sollen unterschiedliche Typen von Niedrigenergiehäusern mit passiver Nutzung der Sonnenenergie entstehen. Die Häuser orientieren sich ausschließlich nach Süden, öffnen sich zur Sonne hin. Nach Norden sind sie weitestgehend geschlossen. Daraus resultiert die Erschließung über in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen unterschiedlicher Wertigkeit. Die Abstände der Hausreihen garantieren eine mögliche Besonnung zu jeder Jahreszeit.

Im Rahmen des Ökologie-Konzepts sind verschiedene Dachformen als Möglichkeit für konkrete Entwürfe denkbar. Es sollte in jedem Fall Einheitlichkeit für Gruppen von Häusern angestrebt werden. Im Falle der Anordnung von Satteldächern ist eine Ost-West-Ausrichtung vorgesehen.

Zwischen den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen führen Wohnstraßen in Ost-West-Richtung direkt zu den einzelnen Grundstücken. Diese stellen bereits einen "pri-



vateren" Bereich, ohne Durchgangsverkehr dar. Die Anordnung von Wohnwegen, im Wechsel mit den Wohnstraßen ermöglichen eine minimale Versiegelung der Erschließungsflächen. Im Bereich der Reihenhäuser werden private Fußwege angelegt, die die nordseitige Erschließung der Häuser gewährleisten.

Auf die Anlage eines ursprünglich vorgesehenen privaten Fußweges in Nord-Süd Richtung, wird verzichtet, um die angrenzenden Grundstücke nicht zu beeinträchtigen. Die verkehrliche Erschließung ist über die parallel verlaufenden Mischverkehrsflächen gesichert. Die Flächen für Pflanzbindungen bleiben dabei erhalten und in ihrer Lage dem überarbeiteten Konzept angepasst.

Das Profil der Straßen -Breite, Gestaltung und Versiegelung- entspricht der Wertigkeit der Straßen. Die Einführung einer solchen "Hierarchie" der Straßen bedeutet neben der Verbesserung der Orientierung, grundsätzlich eine Aufwertung des Bereichs Straßenraum. Die Häuser werden über die Wohnstraßen erschlossen. Der "geöffneten" Südseite ist ein Garten mit Baumbepflanzung vorgelagert, die im Sommer für die notwendige Verschattung der Häuser sorgt.

Nach einer Grünzone als Schallpuffer an der Ernst-Thälmann-Straße und der 1. Erschließungsstraße bildet eine Bebauung mit Reihenhäusern den Auftakt in ganzer Breite der Nord-Süd-Ausdehnung. Darauf folgen großzügigere Doppelhäuser und schließlich am Waldrand jenseits der 2. Erschließungsstraße eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern.

Innerhalb der Siedlung lässt also die Dichte der Bebauung von West nach Ost nach. Dieser Umstand reduziert das "innere" Verkehrsaufkommen, steigert die Durchgrünung mit zunehmender Auflockerung der Bebauung und erzeugt mit der Staffelung Reihenhauses, Doppelhaus, Einzelhaus zunehmend "Privatheit".

Folgende Ziele werden in diesem Sinne durch die Festsetzungen des B-Plans angestrebt:

- Schaffung einer *ganzheitlichen Wohnsiedlung* mit klarer städtebaulicher Kontur und überschaubarer Vielfalt
- Schaffung einer Siedlung auf der Grundlage einer *Ökologischen Konzeption* mit energiesparenden Wohneinheiten
- *Gute Verkehrsanbindung* des Wohnstandortes im Bereich privater und öffentlicher Verkehr.
- Schaffung kommunikationsfreundlicher *Straßen- und Platzräume* mit ausreichend Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer
- Einbindung des ruhenden Verkehrs in das Gesamtkonzept des Wohnstandortes
- *Verkehrsberuhigung* innerhalb der Siedlung durch Staffelung der Erschließung in Sammel-, Erschließungs- und Wohnstraßen
- Qualitativ hochwertige Gestaltung der *Grünflächen*
- *Geringe Versiegelung* der Oberflächen und weitestgehende Versickerung von Regenwasser
- *Einbindung* der Wohnsiedlung mit Grünbereichen *in die vorhandenen Waldflächen*

## **2. Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.1. Art und Maß der Nutzung**

#### **2.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Entsprechend der Zweck-

bestimmung des § 4 BauNVO ist das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei einbinden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 1. *In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion ausgeschlossen. Der enge Rahmen des städtebaulichen Konzepts schließt derartig flächenintensive Nutzungen aus. Hinsichtlich der Tankstellennutzung ist auf die Umweltproblematik und den hohen Versiegelungsgrad hinzuweisen. Auf einem angrenzenden Grundstück wird bereits eine Tankstelle betrieben.

Die beiden südlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke werden jeweils in einer Tiefe von 5,00 m zu Lasten der öffentlichen Grünfläche erweitert. Die Änderung erfolgt, da die ursprünglich geringer dimensionierten Grundstücke aufgrund des angrenzenden Spielplatzes keine Akzeptanz fanden.

### **2.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt mit einer GRZ von 0,4, 0,25 und 0,2 bei einer gleichzeitigen Beschränkung der Geschossigkeit auf maximal II Vollgeschosse. Dies ermöglicht die im städtebaulichen Konzept beschriebenen unterschiedlichen Grade der Verdichtung der Bebauung.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Wohngebiete WA 2 und WA 3 die GRZ um 0,05 erhöht. Im Bereich der Doppelhäuser von 0,25 auf 0,3; im Bereich der Einfamilienhäuser von 0,2 auf 0,25. Diese Änderung dient einer flexibleren Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen, wie Gerätehäuser und Terrassen.

- 2. *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl im WA 2 nur bis zu 40 von Hundert und im WA 3 nur bis zu 35 von Hundert überschritten werden.***

Mit der Erhöhung der GRZ soll keine zusätzliche Versiegelung einhergehen. Aus diesem Grund wurde die zulässige Überschreitung nach BauNVO v. 50 von Hundert auf 40 bzw. 35 von Hundert herabgesetzt.

Im Bereich des Plangebietes zur Ernst-Thälmann-Straße, des allgemeinen Wohngebietes WA 1, ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, um entsprechend dem Konzept einer energiesparenden Bauweise auch kompaktere Bauformen und flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,4 und einer Traufhöhe von 7,00 m sollen hier Reihenhäuser realisiert werden können. In dem anschließenden Bereich WA 2 ist mit der Ausweisung einer GRZ von 0,3 und einer Traufhöhe von 7,00 m eine Zonierung der baulichen Dichte durch den Bau von Doppelhäusern möglich. Im westlichen Randbereich des Plangebietes, dem WA 3, wird insbesondere als Übergang zum Landschaftsraum eine Einzelhausbebauung mit I Vollgeschoss vorgesehen. Dies entspricht der hier festgesetzten GRZ von 0,25 bei einer Traufhöhe von 4,00 m. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen soll verhindert werden, dass durch zu große Gebäudehöhen eine gegenseitige Verschattung der Gebäude erfolgt. Das ist auch bei der Errichtung von Satteldächern statt Pultdächern gewährleistet.

## 2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 2.2.1. Bauweise

Die offene Bauweise in dem WA 1 und 2, sowie die Festsetzung von Einzelhäusern im WA 3, in Verbindung mit der engen Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, gewährleistet, dass die angestrebten vielfältigen Wohnformen unterschiedlicher Verdichtung umgesetzt werden und eine intensive Durchgrünung des gesamten Plangebietes erzeugt wird.

### 2.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden eng gefasst, um eine genaue Positionierung der Bebauung auf dem Grundstück zu gewährleisten, die im Rahmen des Konzepts "Passive Solarnutzung" nötig ist, um die ganzjährige Besonnung zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden an das überarbeitete Konzept angepasst und entsprechend des Erfordernisse der Abstandsflächen ausgeweitet. Diese sind bei Satteldächern größer als bei flachgeneigten Pultdächern.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 3 und die Festsetzung einer Linie zur Abgrenzung des Umgangs von Abweichungen entfällt, da Wintergärten und Terrassen in die neue Baugrenze einbezogen sind.

## 2.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden im Rahmen des Konzepts auf den Grundstücken nur in bestimmten festgesetzten Bereichen gestattet und dürfen eine festgesetzte Höhe nicht überschreiten, um eine unerwünschte Verschattung auszuschließen.

### 3. ***Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig und dürfen nicht höher als 2,80 m sein.***

Um eine größere Flexibilität zu erreichen, werden diese Flächen im WA 3 jeweils nördlich der Gebäude auf eine Tiefe von 10 m erweitert. Die Verschattungsfreiheit bleibt dadurch gewährleistet. In den WA 1 und 2 werden diese Flächen jeweils an den südlichen Grundstücksgrenzen ebenfalls erweitert, zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis auf 7 m, zu den privaten Fußwegen bis auf 5 m.

Die Zahl der Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum der Straße I wurde zugunsten eines zusätzlichen Angebotes an privaten Stellplätzen reduziert. In diesem Bereich sind nur offene Stellplätze zulässig. Diese werden im Rahmen des Straßenbaus durch den Vorhabenträger hergestellt.

## 2.4. Verkehr und Erschließung

### 2.4.1. Motorisierter Individualverkehr

- Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über einen Knotenpunktsausbau (Einordnung einer Linksabbiegerspur) in der Ernst-Thälmann-

- Straße im Bereich der gegenwärtigen Tankstellenzufahrt in Verbindung mit der gegenüberliegenden Zufahrt zum Wohngebiet Hegermühle für Ein- und Ausfahrten.
- Der Knotenpunktsausbau ist nach der EAHV (Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) zu bemessen.
  - Zusätzlich erfolgt eine Ausfahrtmöglichkeit im Bereich der jetzigen Zufahrt zum Molkereigelände gegenüber des Wohngebietsblockes "Am Herrensee".
  - Die innere Erschließung erfolgt über Erschließungsstraßen, ausgeführt im Trennprinzip und mehreren Anliegerstraßen und privaten Fußwegen, ausgeführt im Mischprinzip. Die privaten Fußwege dienen der direkten Erreichbarkeit der Grundstückszugänge, jedoch nicht der Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.
  - Die Erschließungs- und Wohnstraßen, sowie die Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan dargestellt.
  - Die Straßen werden nach Fertigstellung für den öffentlichen Verkehr durch die Straßenbauverwaltung gewidmet.

Die Straßenbegrenzungslinien und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden geändert. Eine Änderung wird notwendig durch die Verringerung der Straßenbreiten mit dem Ziel die Straßenverkehrsflächen und den Versiegelungsgrad im Wohngebiet zu minimieren. Die Änderung der Baufenster hat ebenfalls eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinien zur Folge.

### **2.4.3. Fußgängerverkehr**

Die fußläufigen Wegebeziehungen aus dem entstehenden Wohngebiet zu den jenseits der Ernst-Thälmann-Straße gelegenen Schulen, Ärzteeinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des bestehenden Wohngebietes Hegermühle werden durch eine geplante Bedarfs-Lichtsignalanlage für Fußgänger am Knotenpunkt gesichert. Eine Anbindung an die Straßenbahnhaltestelle soll durch die Anlage eines Fußweges in der öffentlichen Grünfläche "Waldparkanlage" gewährleistet werden.

## **2.5. Ver- und Entsorgung**

### Versorgungsflächen für Wasser und Energie

Die Versorgung der Bebauungen mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas wird in Abstimmung mit den Leitungsträgern durch den Anschluss an die jeweiligen Sammeltrassen gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung.

### Regen- und Schmutzwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten befestigten Flächen sind zur Grundwasseranreicherung in der direkten Umgebung des Anfallortes in den Untergrund abzuführen. Die Versickerung stellt auf Grund der Bodenverhältnisse – es ist hauptsächlich märkischer Sand anzutreffen- kein Problem dar.

Die Straßenentwässerung erfolgt als dezentrale Versickerung über ein Mulden- und Rigolensystem.

### Abfall

In der Wohnsiedlung wird auf einer Fläche von 4 x 4 m ein Sammelpunkt für Altglas und Altpapier im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

## 2.6. Immissionsschutz

Als Abschirmung und Distanzbereich vor den Lärmimmissionen der Verkehrsbelastung von der Ernst-Thälmann-Straße wurde im Süden des Plangebietes ein Mindestabstand von 25 m zwischen der Landesstraße und der geplanten Wohnbebauung eingehalten. In diesem Bereich ist ein zur Ernst-Thälmann-Straße trassennaher Grünstreifen vorgesehen, der neben einer intensiven Bepflanzung auch eine Anlage für den aktiven Schallschutz in Form eines 1,50 m hohen Lärmschutzwalls aufnehmen soll.

Zu den Lärmimmissionen durch die Ernst-Thälmann-Straße und des angrenzenden Gewerbes im Süden des Plangebietes liegt eine Messung des Amtes für Immissionsschutz vor. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung wird der Abstand von 60 m als ausreichend eingeschätzt. Zusätzlich bildet der Kiefernforst im Süden des Plangebietes neben der räumlichen auch eine visuelle Trennung der beiden Nutzungsarten.

### 4. **Aktiver Schallschutz:**

***Entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1,50 m zu errichten.***

### 5. **Passiver Schallschutz:**

***In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenteile, die der Ernst-Thälmann-Straße zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 40 Ddb aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.***

Im Westen ist die Trasse der Strausberger Eisenbahn ca. 18 m von der Wohnbebauung entfernt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Lärmschutzwall entlang der westlichen Grenze des WA 3 festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall entlang der Straßenbahntrasse wird nicht mehr auf den Grundstücksflächen des Geltungsbereiches errichtet. Der Wall wird außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches errichtet. Die notwendigen Flächen wurden durch die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft von der Strausberger Eisenbahn erworben. Der Lärmschutzwall befindet sich im Bau und wird abschnittsweise fertiggestellt. Der Vorhabenträger hat sich schriftlich zur Errichtung / Fertigstellung des Lärmschutzwalls entlang der Straßenbahntrasse außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verpflichtet. Eine Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches entfällt daher.

## **2.7 Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Um die Eingriffe in den landschaftlich-ökologischen Bestand des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen, wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplans ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet. Auf der Grundlage der im Grünordnungsplan vorgenommenen Aussagen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden die grünordnerischen Festsetzungen überprüft und angepasst.

### **2.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Das Plangebiet wird im Süden und Norden durch Waldflächen begrenzt. Während im Norden ein schützenswerter Eichenmischwald vorzufinden ist, schließt sich südlich der geplanten Wohnbebauung ein Kiefernforst an. Dieser soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Verjüngungsmaßnahmen aufgewertet werden, in seiner Funktion aber als öffentliche nutzbare Fläche erhalten bleiben. Darüber hinaus ist ein Gehweg durch die südliche Waldfläche zu der Haltestelle der Straßenbahn vorgesehen. Entsprechend der geplanten Funktion als wohnungsnaher Erholungsfläche wird der Kiefernforst als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldparkanlage ausgewiesen, bzw. im westlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße wird als Distanzfläche zum vielbefahrenen Straßenraum ein Grünstreifen vorgesehen, auf dem sowohl Bäume und Sträucher angepflanzt, als auch ein 1,50 m hoher Erdwall als aktiver Lärmschutz errichtet werden soll. Dieser Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Abgrenzung der Grünfläche wurde an die überarbeitete Straßenplanung angepasst.

### **2.7.2. Fläche für Wald**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der vorhandene Eichenmischwald als Fläche für Wald festgesetzt.

### **2.7.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzungen**

Durch die geplante Änderung der GRZ wird kein Eingriff in das Schutzgut Boden vorgenommen. In der Bilanz ist die geplante Versiegelung sogar leicht positiv gegenüber der bestehenden Versiegelung. Die zu fällende Bäume sollen durch die Anpflanzung von ca. 400 Bäumen im Bereich der Straßen, Gärten und im Kiefernforst ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg zugrundegelegt. Die anzupflanzenden Bäume bilden gleichzeitig das Grundgerüst für die Durchgrünung des Gebietes. Entlang der Straßen I, II und IV sind einseitig in einem Abstand von 10 m großkronige Bäume zu pflanzen. Zur Gliederung des Gebietes wird die Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen in einem Abstand von 5 bis 7 m in der Straße III vorgesehen.

Im Laufe des Baufortschrittes ist die Situation entstanden, dass durch vorhandene Leitungsträger die kleinkronigen Bäume nur noch an Teilstücken der Straße gepflanzt werden können. Die entfallenden Bäume werden entlang des Weges zur Straßenbahnhaltestelle gepflanzt. Der Vorhabenträger hat sich schriftlich zur Pflanzung der insgesamt im Grünordnungsplan ermittelten 35 Bäume entlang des Weges zur Straßenbahn verpflichtet.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

6. ***In den Straßen I, II und IV sind einseitig großkronige Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 10 m, in Abhängigkeit von den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen und zu erhalten.***
7. ***In der Straße III sind einseitig kleinkronige Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 5 bis 7 m, in Abhängigkeit von den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen und zu erhalten, außer im Bereich der Muldenrigole.***
8. ***Entlang des Weges zur Straßenbahnhaltestelle sind beidseitig kleinkronige Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen.***

Als Ersatz von Laubgebüsch frischer Standorte sollen auf dem Grünstreifen entlang der Ernst- Thälmann- Straße Hecken gepflanzt werden. Neben ihrer Funktion zur gestalterischen Einbindung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahme dient diese der räumlichen Abgrenzung des Gebietes zur Landesstraße.

Die Abgrenzung der Grünfläche wurde an die überarbeitete Straßenplanung angepasst. Da durch die überarbeitete Straßenplanung die zur Verfügung stehende Fläche kleiner geworden ist, können die Bäume nur noch zwischen die Stellplatzanlagen gepflanzt werden. Dies bedeutet kein Eingriff, da die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im grünordnerischen Fachbeitrag bilanziert wurde.

9. ***Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist mit einheimischen Sträuchern (1 St./M<sup>2</sup>) der Pflanzliste C zu bepflanzen und zu erhalten. Auf der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind westlich der Lärmschutzanlage kleinkronige Bäume der Pflanzliste A zwischen die Stellplatzanlagen zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.***

Zur Verjüngung des Kiefernforstes sollten standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Vorgesehen war die Pflanzung von Heistern. In der fortgeschrittenen Planung wurde mit der Forstbehörde festgelegt, dass für Verjüngungsmaßnahmen das Pflanzen von forstüblicher Baumschulware geeigneter ist. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert.

10. ***Auf der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldparkanlage sind 200 Sträucher (forstübliche Pflanzware) der Pflanzliste F zu pflanzen und der Spielplatzes mit einer Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern siehe Pflanzliste G (1 Stück pro m<sup>2</sup>, Gesamt 200 m<sup>2</sup>) einzubinden.***

Zur Gliederung des Wohngebietes soll ein Grünstreifen in Nord- Süd- Richtung zwischen den vorgesehenen Doppelhäusern verlaufen. Dieser wird in einer Breite von 3m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Lage der Flächen mit Pflanzbindungen wurde dem überarbeiteten Konzept angepasst.

Die Fläche C war ursprünglich als Fläche für den Erhalt der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt. Während der notwendigen Baumfällungen wurde vor Ort festgestellt, dass die

Standssicherheit dieser Bäume nicht mehr gewährleistet werden könnte. Durch das Freistellen bestand eine erhöhte Windbruchgefahr.

Die Anlage eines privaten Fußweges auf den Flächen mit Pflanzbindung ist nicht mehr vorgesehen. Die Flächen können jetzt vollständig für eine Bepflanzung in Anspruch genommen werden.

11. **Die mit A, B und C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit kleinkronigen Bäumen der Pflanzliste A und Gehölzen der Pflanzliste E gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Dabei soll der Anteil von Laubbäumen 50 % und Anteil der Sträucher 30 % betragen.**

Die vorhandenen Gehölze entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sollen erhalten und ergänzt werden. Die Fläche wird daher als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Während des Baufortschritts konnten die vorhandenen Gehölze zu den Einfamilienhausgrundstücken erhalten werden, so dass eine Neupflanzung nur noch partiell notwendig ist.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen

12. **Auf der mit D gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen und mit einer Pflanzung einer Hecke (2,5 m breit) aus einheimischen Sträuchern 1 St. pro m<sup>2</sup> zum Schutz der anschließenden Einfamilienhausbebauung zu ergänzen. (Auswahl der Pflanzen nach Pflanzliste C)**

Ebenfalls als Ersatz von Laubgehölzen sowie für wegfallende Bäume ist die Pflanzbindung auf den privaten Grundstücksflächen bestimmt. Bei der Festlegung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde darauf geachtet, dass auch bei unterschiedlich großen Grundstücken vom Einfamilienhaus bis zur Reihenhausscheibe der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleibt. Gleichzeitig wurde durch die Wahlmöglichkeit von Strauchpflanzungen eine Alternative zum Anpflanzen von Bäumen geboten. So ist bei schmalen Grundstücken aufgrund der geforderten Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken gemäß Brandenburgischem Nachbarrechtsgesetzes die Anpflanzung von Bäumen oft nicht möglich. Weiterhin können Bäume auch eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Gärten darstellen. Die Festsetzung der Pflanzbindung für private Gärten soll zum einen den Interessen der späteren Nutzer gerecht werden und zum anderen die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen. Daher werden auch für die alternativ zu pflanzenden Sträucher hinsichtlich ihrer Wuchshöhe Festlegungen getroffen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

13. **In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.**
14. **In den allgemeinen Wohngebieten WA ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Alternativ zur Anpflanzung von Bäumen können hochwachsende Sträucher gepflanzt werden (Pflanzliste B). Dabei sind**



***mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.***

- 15. *Garagen und Carports sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen (Pflanzliste B).***

Die Festsetzung Nr. 17 des rechtskräftigen B- Planes entfällt, da die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zwischen und um die Stellplätze schon in der textlichen Festsetzung 9 festgesetzt wurde. Dies bedeutet kein Eingriff, da die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im grünordnerischen Fachbeitrag bilanziert wurde.

#### **2.7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Eichenmischwald soll aufgrund seiner entstehenden wertvollen Vegetationsstruktur der Eigenentwicklung überlassen und vor Außeneinwirkungen durch die Wohnnutzung geschützt werden. Daher wird hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 16. *Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist vor einer antropogenen Beeinträchtigung zu schützen, um die Biotop- und Habitatvielfalt des Eichenmischwaldes zu schützen. Entlang der Wohnbebauung zugewandten Seite ist ein Gehölzstreifen der Pflanzliste E in einer Breite von 2,5 m anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei soll der Anteil der hochwachsenden Sträucher bei 15-20 % liegen. Durch die Gehölzanordnung ist eine naturnahe Höhenstaffelung, d.h. ein stufiger Aufbau mit Kern- und Mantelzone, zu erreichen .***

#### **2.7.5. Festsetzungen zum Wasserschutz**

Um eine dezentrale Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- 17. *In den allgemeinen Wohngebieten WA ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Erschließungsflächen auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist über geeignete Versickerungssysteme dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.***

Um die Belange des Naturschutzes und -haushaltes mit einer baulichen Entwicklung verträglich zu verbinden, soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt. Ein spezielles Versickerungssystem wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das abzuleitende Regenwasser der Dachflächen der einzelnen Grundstücke kann beispielsweise mittels Versickerungsschächten, über ein Mulden-Rigolen-System oder über offene Mulden im umliegenden Erdreich versickert werden.

Um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Wege und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 18. In den allgemeinen Wohngebieten WA ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Wege trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushalts bei, so dass Beeinträchtigungen infolge der Neuversiegelung von Flächen gemindert werden.

## **2.8. Altlasten**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Gesundheitsgefährdungen, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen, zu verhindern. Dies ergibt sich schon aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, nachdem ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen darf. Daher ist im Hinblick auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes der Umgang mit den bestehenden Bodenbelastungen in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge der Erarbeitung eines Rechercheberichtes wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altlastenverdacht festgestellt. Das Umweltamt des Kreises Märkisch Oderland hat auf dem Grundstück eine mit Öl-Wasser-Gemisch gefüllte Grube festgestellt und hat entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gefordert.

Um gesicherte Aussagen zum Gefährdungspotential und zu den, für die geplante Wohnnutzung erforderlichen, Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, wurde eine Altlastenuntersuchung und eine Sanierungskonzeption im April 1999 erstellt.

Aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse war mit Kontaminationen von Boden und Bauteilen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK), Phenole und Schwermetalle zu rechnen.

Im Ergebnis der vorliegenden geotechnischen und chemischen Untersuchungen waren die Kontaminationen auf die folgenden Bereiche begrenzt:

- Bei dem Kontaminationsbereich 1 handelte es sich um einen gemauerten Sammel-schacht, in dem sich noch Reste von schwerem Heizöl befanden. Aufgrund von Leckagen im Mauerwerk gingen vom Sammel-schacht Bodenkontaminationen aus; hier wurden Höchstwerte im Bereich zwischen 2 und 4,5 m gemessen. Der Aushub des Bodens mit einem Volumen von ca. 26 m<sup>3</sup> war aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung notwendig.
- Bei dem Kontaminationsbereich 2 handelte es sich um Bauschutt mit Anhaftung von Heizöl. Das belastete Material von ca. 25 m<sup>3</sup> ist ggf. als Sondermüll zu entsorgen.
- Bei dem Kontaminationsbereich 3 handelte es sich um die Fundamente der bereits verschrotteten Heizölbehälter. Die Fläche war mit Asche, Schlacke und Bauschutt bedeckt. Der kontaminierte Bauschutt ergab ein Volumen von 550 m<sup>3</sup>.

Die Sanierungsarbeiten wurden 1999/2000 in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland durchgeführt. Die erforderlichen Nachweise liegen vor.

Nach erfolgter Sanierung kann eine Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Bürger des Plangebietes sowie eine Beeinträchtigung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse ausgeschlossen werden. Die Kennzeichnung der Altlastenflächen entfällt daher

## **2.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Da bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, wird in den Bebauungsplan hierzu ein Hinweis zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei laufenden Erdarbeiten ist dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Arbeitsstelle Frankfurt/ Oder, Karl- Liebknecht- Straße 30 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Denkmalschutzgesetz).

Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 2 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte 2 Wochen vorher mitzuteilen. Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsarbeiten) notwendig, die die Kapazität des Brandenburgischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen

## **3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Aus der Flächenbilanz (siehe S. 20) geht hervor, dass die Veränderung der GRZ im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 2., in der die Überschreitung für Nebenanlagen im WA 2 nur 40 vom Hundert und im WA 3 nur 35 vom Hundert betragen kann, keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft zu Folge hat.

Die in der Eingriffs Ausgleichsbilanz des GOP zum B- Plan 26/98 ermittelten zu pflanzenden Bäume werden in unveränderter Anzahl gepflanzt. Die Bäume, die durch die vorhandenen Leitungsträger und die Angleichung der Straßenverkehrsfläche nicht an den Straßen gepflanzt werden können, werden nun entlang des Weges zur Straßenbahnhaltestelle gepflanzt.

Das bedeutet, dass durch die Erhöhung der GRZ kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Der Eingriff durch die geringere Anzahl der an den Straßen zu pflanzenden Bäume wird ausgeglichen.

## Bauvorhaben am Stadtwald

<b>WA 1- Reihenhäuser</b>			
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GESAMT:	<b>10.056,00m<sup>2</sup></b>		
<b>GRZ</b>			<b>0,40</b>
Überschreitung der GRZ um 50%	0,20		
davon 25% wasserdurchlässig	- 0,05		<b><u>0,15</u></b>
			<b>0,55</b>
MAXIMALE VERSIEGELUNGSFLÄCHE:			<b>5.530,80m<sup>2</sup></b>
<b>WA 2- Doppelhäuser</b>			
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GESAMT:	<b>8.358,00m<sup>2</sup></b>		
<b>GRZ</b>			<b>0,30</b>
Überschreitung der GRZ um 40%	0,12		
davon 25% wasserdurchlässig	-0,03		<b><u>0,09</u></b>
			<b>0,39</b>
MAXIMALE VERSIEGELUNGSFLÄCHE:			<b>3.259,62m<sup>2</sup></b>
<b>WA 3- Einzelhäuser</b>			
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GESAMT:	<b>6.464,00m<sup>2</sup></b>		
<b>GRZ</b>			<b>0,25</b>
Überschreitung der GRZ um 35%	0,09		
davon 25% wasserdurchlässig	-0,02		<b><u>0,07</u></b>
			<b>0,32</b>
MAXIMALE VERSIEGELUNGSFLÄCHE:			<b>2.040,20m<sup>2</sup></b>
<b>VERSIEGELUNGSFLÄCHE WA 1, WA 2 u. WA 3 GES.</b>			<b><u>10.830,62m<sup>2</sup></u></b>
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>			
GESAMT:	<b>6.595,00m<sup>2</sup></b>		
PFLASTERFLÄCHEN-Versiegelungsgrad in %	4.099,00m <sup>2</sup>	85%	<b>3.484,00m<sup>2</sup></b>
RASENGITTERFLÄCHEN-Versiegelungsgrad in %	645,00m <sup>2</sup>	75%	<b>483,75m<sup>2</sup></b>
MULDEN, BANKETTE- Versiegelungsgrad in %	1.851,00m <sup>2</sup>	0%	
<b>VERSIEGELUNGSFLÄCHEN VERKEHR GESAMT:</b>			<b>3.967,75m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTVERSIEGELUNG NEU:</b>			<b>14.798,37m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTVERSIEGELUNG ALT:</b>			<b>14.834,00m<sup>2</sup></b>

### Hinweis: Zusätzliche Fällungen im Verlaufe des Baufortschrittes

Während der Bauvorbereitung wurde vor Ort festgestellt, dass die Standsicherheit der Bäume, die ursprünglich erhalten bleiben sollten, nicht mehr gewährleistet werden konnte. Durch das Freistellen bestand eine erhöhte Windbruchgefahr. Im Grünordnungsplan sind nur die Bäume bilanziert worden, deren Fällung durch den Bebauungsplan planerisch vorbereitet wurde. Die nachträglich aufgrund mangelnder Standsicherheit gefällten Bäume sind nicht Inhalt der Bilanzierung des Eingriffes. Die Fällung hat einer Waldumwandelungsgenehmigung und eines Ausgleiches bedurft. Für die zusätzlich zu fällenden Bäume wurde mit der unteren Forstbehörde eine Neuaufforstung einer Fläche im Strausberger Forst (Dickmantel) in der Größe von 1 ha festgelegt (Bescheid zur Waldumwandlung AZ: 07-D2-5/7020-5-7-(00) vom 8.3.2000). Dieser Bescheid ist rechtskräftig. Die Maßnahme ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes und muss daher nicht als Eingriff bewertet werden.

### 3. Flächenbilanz

in ha

		Veränderung zum genehmigten B-Plan
Bruttobaufläche	4,08	-
Davon:		
Wohnbaufläche	2,48	+ 0,18
Verkehrsfläche	0,66	- 0,06
Grünfläche	0,94	- 0,12
Waldfläche	0,22	-
Gesamtfläche Geltungsbereich	4,30	-

### III. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 07.09.2000 den Beschluss zur 1. Änderung und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 / 98 „Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Straße „ gefasst.

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte abgesehen werden, da die Änderung sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt. Die Bebauung und Parzellierung der bisher 11 errichteten Häuser, bzw. veräußerten Grundstücke entspricht den zukünftigen Festsetzungen. Sie erfolgten z.T. auf der Grundlage von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2000 aufgefordert, Stellung zu nehmen. Die öffentliche Auslegung fand vom 24.10.2000 bis zum 24.11.2000 statt.

Die Trägerbeteiligung und die öffentliche Auslegung führten zu keiner Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs.3 BauGB).

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 89 des Gesetzes über die Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBauO) vom 1. Juni 1994 (GVBl I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl I S. 124) als Satzung erlassen.

Weitere Fachgesetze bzw. Erlasse wurden beachtet:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 29.06.92 (GVBl. S. 208, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl I S. 140)
- der gemeinsame Erlass des MUNR und des MSWV vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (Amtsblatt für Brandenburg S. 410)

## V. ANLAGEN

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl im WA 2 nur bis zu 40 von Hundert und im WA 3 nur bis zu 35 von Hundert überschritten werden.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig und dürfen nicht höher als 2,80m sein.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4. Aktiver Schallschutz  
Entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1.50m zu errichten.
5. Passiver Schallschutz  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenteile, die der Ernst-Thälmann-Straße zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewehrtes Luftschalldämm-Maß von mindestens 40db aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Pflanzbindungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. In den Straßen I, II und IV sind einseitig großkronige Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 10 m, in Abhängigkeit von den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen und zu erhalten.
7. In der Straße III sind einseitig kleinkronige Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 5 bis 7 m, in Abhängigkeit von den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen und zu erhalten, außer im Bereich der Muldenrigole.
8. Entlang des Weges zur Straßenbahnhaltestelle sind beidseitig kleinkronige Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen.
9. Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist mit einheimischen Sträuchern (1 St./M<sup>2</sup>) der Pflanzliste C zu bepflanzen und zu erhalten. Auf der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind westlich der Lärmschutzanlage kleinkronige Bäume der Pflanzliste A zwischen die Stellplatzanlagen zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
10. Auf der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldparkanlage sind 200 Sträucher (forstübliche Pflanzware) der Pflanzliste F zu pflanzen und der Spielplatzes mit einer Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern siehe Pflanzliste G (1 Stück pro m<sup>2</sup>, Gesamt 200 m<sup>2</sup>) einzubinden.
11. Die mit A, B und C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit kleinkronigen Bäumen der Pflanzliste A und Gehölzen der Pflanzliste E gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Dabei soll der Anteil von Laubbäumen 50 % und Anteil der Sträucher 30 % betragen.
12. Auf der mit D gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen und mit einer Pflanzung einer Hecke (2,5 m breit) aus einheimischen Sträuchern 1 St. pro m<sup>2</sup> zum Schutz der anschließenden Einfamilienhausbebauung zu ergänzen.(Auswahl der Pflanzen nach Pflanzliste C)
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Alternativ zur Anpflanzung von Bäumen können hochwachsende Sträucher gepflanzt werden (Pflanzliste B). Dabei sind mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
15. Garagen und Carports sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen (Pflanzliste B).

#### Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist vor einer antropogenen Beeinträchtigung zu schützen, um die Biotopt- und Habitatvielfalt des Eichenmischwaldes zu schützen. Entlang der Wohnbebauung zugewandten Seite ist ein Gehölzstreifen der Pflanzliste E in einer Breite von 2,5 m anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei soll der Anteil der hochwachsenden Sträucher bei 15-20 % liegen. Durch die Gehölzanordnung ist eine naturnahe Höhenstaffelung, d.h. ein stufiger Aufbau mit Kern- und Mantelzone, zu erreichen .

#### Festsetzungen zum Wasserschutz

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Erschließungsflächen auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist über geeignete Versickerungssysteme dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
18. In den allgemeinen Wohngebieten WA ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### **Hinweise**

#### Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei laufenden Erdarbeiten ist dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Arbeitsstelle Frankfurt/ Oder, Karl- Liebknecht- Straße 30 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Denkmalschutzgesetz). Alle Erdeingriffe sind der Unteren Denkmalschutzbehörde 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

#### Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.



**Liste der zu pflanzenden Arten:**Straßenbäume Pflanzliste A

kleinkronige Bäume im öffentlichen Straßenraum:

z.B.	Crataegus spec.	Weißdorn
	Prunus spec.	Zierkirschen
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus aria ssp.	Mehlbeere

großkronige Bäume im öffentlichen Straßenraum:

z.B.	Acer platanoides	Spitz- Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
	Tilia cordata	Winter- Linde
	Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzliste B (private Gärten):

Baumarten:

Betula pendula	Sand- Birke
Prunus cerasus	Sauer- Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis Wildarten oder Hybriden	Waldrebe
Euonymus fortunei ( Sorten )	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera Arten/ Sorten	Geißblatt
Parthenocissus Arten/ Kletterrosen- Sorten	Sorten Wilder Wein

Pflanzliste C (Hecke Lärmschutzwall):

Straucharten:

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Rosa tomentosa	Filz Rose

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

## Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Fallopia aubertii

Knöterich

Lonicera Arten/ Sorten

Geißblatt

Parthenocissus Arten/ Sorten

Wilder Wein

Pflanzliste D (Hecke Eichenmischwald):

Euonymus europaeus

Gemeiner Spindelstrauch

Lonicera xylosteum

Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus catharticus

Purier- Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds- Rose

Rosa rubiginosa

Wein- Rose

Rubus fruticosus

Gewöhnliche Brombeere

Rubus idaeus

Echte Himbeere

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

## Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Fallopia aubertii

Knöterich

Lonicera periclymenum

Waldgeißblatt

Pflanzliste E (Weg Grünfläche):

Cornus sanguinea

Hartriegel

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Prunus spinosa

Schlehe

Ligustrum vulgare

Gemeiner Liguster

Pflanzliste F (Verjüngung Kiefernforst):

Acer pseudoplatanus

Berg- Ahorn

Quercus petraea

Trauben- Eiche

Betula pendula

Birke

Pinus sylvestris

Gemeine Kiefer

Pflanzlist G (Spielplatz)

## Straucharten:

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Ribes rubrum

Rote Johannisbeere

Physocarpus opulifolius

Blasenspiere