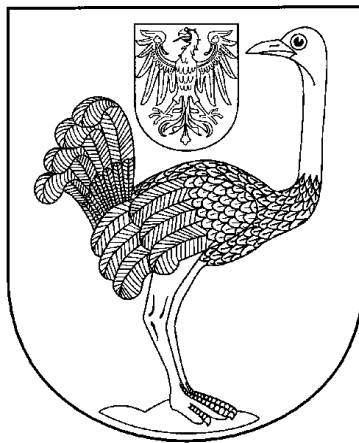


Stadt Strausberg



Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 35/04

„Handelscentrum“

als Anhang zur Begründung vom Februar 2007

Satzungsexemplar

April 2008

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 35/04
„Handelszentrum“

1. Änderung, Satzungsexemplar

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

April 2008

INHALT	SEITE
TEIL 1 BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass und Planungserforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
3. Planungsziele	4
4. Inhalt der 1. Änderung und Festsetzungen	5
5. Vereinbarkeit der 1. Änderung mit dem Landschaftsschutzgebiet	6
7. Auswirkungen der Planung	7
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltverträglichkeitsprüfung	7
7.2 Auswirkungen auf die städtische Einzelhandelsstruktur	7
7.3 Verkehrliche Auswirkungen	8
7.4 Auswirkungen auf den Haushalt	8
8. Verfahren	8
9. Rechtsgrundlagen	9
10. Anhang (Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung)	9
TEIL 2 UMWELTBERICHT	10
1. Einleitung	10
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung	10
1.2 Änderungsrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11
2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	12
2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene	13
3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
5. Zusätzliche Angaben und Hinweise	144
5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	144
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	14
5.3 Hinweise	14
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Planungserforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg am 01.02.07 als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ist der Bebauungsplan am 09.02.07 rechtskräftig geworden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/04 für das Handelszentrum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen für

- bereits beantragte Verkaufseinrichtungen und
- angekündigte und bereits in Vorbereitung befindliche zusätzliche Verkaufseinrichtungen

im Handelszentrum mit Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente geschaffen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 31.1.2008 den Beschluss zur Einleitung des 1. Änderungsverfahrens beschlossen. Die damit einhergehende Schaffung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger der Stadt Strausberg und die zu erwartende erhöhte Bindung von Kaufkraft im Mittelzentrum Strausberg soll mit der Änderung des Bebauungsplans erreicht werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Sondergebiet 1 „Einkaufszentrum“ sowie das Sondergebiet 2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsflächen“ im B- Plan Nr. 35/04 „Handelszentrum“. Das SO 1 befindet sich in zentraler Lage des Einkaufszentrums und umfasst im wesentlichen die Bestandsgebäude entlang der inneren Passage. Das SO 2 befindet sich im östlichen Geltungsbereich und umfasst das neu errichtete Abschlussgebäude, in dem sich das E- Center der Firma EDEKA sowie weitere Ladengeschäfte befinden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2792 der Flur 12, Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Goethestraße sowie der südlichen Grenzen der im B- Plan festgesetzten privaten Grünflächen,
- im Westen entlang der Gebietsabgrenzung zum Sondergebiet 4 „Schank- und Speisewirtschaft“ sowie dem Verlauf der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Herrenseeallee,
- im Süden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2785 und der Abgrenzung zum Sondergebiet 3 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und im
- Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 905, 906 und 960.

3. Planungsziele

Anlass für die erweiterte Zulässigkeit zentrenrelevanter Verkaufsflächen stellt zum einen die von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende und bereits erfolgte Eröffnung von Ladengeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch die kurzfristig geplante Eröffnung einer Filiale eines namhaften Bekleidungsunternehmens mit einer Ver-

kaufsfläche von ca. 1.300 m² sowie weiterer bereits erfolgter sowie geplanter Veränderungen in der Sortimentsstruktur der Läden im Handelszentrum dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung dieser zusätzlicher Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. der Strausberger Sortimentsliste geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel, mit der Schaffung zusätzlicher, hochwertiger Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger der Stadt Strausberg eine erhöhte Bindung von Kaufkraft im Mittelzentrum Strausberg zu erreichen.

4. Inhalt der 1. Änderung und Festsetzungen

Im Sondergebiet 1 sollen statt bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter 8.400 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche zusätzlich 2.650 m² also 11.050 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche festgesetzt werden. Im Gegenzug sollen im Interesse der Beibehaltung der maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 15.900 m² die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet 1 von 7.500 m² um ebenfalls 2.650 m² auf 4.850 m² reduziert wird. Im Sondergebiet 2 soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 200 m² um 200 m² auf 400 m² erhöht werden. Für das Handelszentrum insgesamt sollen also mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlich 2.850 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche geschaffen werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung lediglich um 200 m² zunimmt.

Der Umfang der zusätzlichen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wurde mit dem Centermanagement des Handelszentrums abgestimmt.

Gegenstand des Änderungsverfahrens sind daher lediglich die Festsetzungen zum Umfang der zulässigen Verkaufsflächen in dem Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und dem Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsflächen“. Dies betrifft die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 5. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 5 betreffen die maximale Zulässigkeit der Verkaufsfläche insgesamt, die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die maximal zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und die maximal zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet 1 und im Sondergebiet 2.

In den Sondergebieten 1 und 2 bleiben alle weiteren Festsetzungen wie zur zulässigen Gebietsnutzung, den Festsetzungen zu Werbeanlagen, der Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie zur Höhe baulicher Anlagen unverändert.

Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet 1 und 2 getroffen:

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
<u>Verkaufsflächen, Sortimente</u>	
Textliche Festsetzung Nr. 2: Die im SO1 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 15.900 m ² . Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • 8.400 m² zentrenrelevante Sortimente, • 7.500 m² nicht-zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente sind max. 	<u>Neue textliche Festsetzung Nr. 22:</u> Die im SO1 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 15.900 m ² . Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • 11.050 m² zentrenrelevante Sortimente, • 4.850 m² nicht-zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)

<p>renrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)</p>	<p>Begründung: Mit der Schaffung zusätzlicher, hochwertiger Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger der Stadt Strausberg ist eine erhöhte Bindung von Kaufkraft im Mittelzentrum Strausberg verbunden. Diese Auswirkung wird ausdrücklich für die Region begrüßt.</p>
<p>Textliche Festsetzung Nr. 5: Die im SO2 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 5.200 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.500 m² nahversorgungsrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig, • 200 m² zentrenrelevante Sortimente, • 1.500 m² nicht- zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. <p>(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)</p>	<p>Neue textliche Festsetzung Nr. 23: Die im SO2 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 5.400 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.500 m² nahversorgungsrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig, • 400 m² zentrenrelevante Sortimente, • 1.500 m² nicht- zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. <p>(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)</p> <p>Begründung: Im Sondergebiet 2 ist ein Ladengeschäft mit einer Verkaufsfläche von 392 m² im Nov. 07 eröffnet worden. Gem. der Strausberger Sortimentsliste als auch der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 handelt es sich bei den zum Verkauf angebotenen Waren (Zoologischer Bedarf und lebende Tiere) um zentrenrelevante Sortimente. Mit der Erhöhung der planungsrechtlichen Zulässigkeit um 200 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche soll im Sondergebiet 2 die planungsrechtliche Grundlage zum langfristigen Erhalt der ausgeübten Nutzung/ Sortimentsklasse in einer Größenordnung von max. 400 m² gesichert werden.</p>
<u>Sonstige Festsetzungen</u>	
	<p>Neue textliche Festsetzung Nr. 24 Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 35/04 „Handelszentrum“ treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.</p>

5. Vereinbarkeit der 1. Änderung mit dem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet sowie das gesamte Einkaufszentrum befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“ hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz am 15.01.07 entschieden, dass die Festsetzungen des B- Plans nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ stehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da keine städtebaulichen Festsetzungen (z.B. zur zulässigen Grundfläche) geändert werden, ist nach Aussage des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz kein erneuter Antrag zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Erhöhung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen für zentrenrelevanten Sortimente, bei Beibehaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubaren Grundstücksfläche, Höhe der baulichen Anlagen) wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Für das Änderungsverfahren ist somit kein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich; die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht (s. Teil II) nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet sowie schutzgutbezogen dargestellt.

Im Ergebnis des Umweltberichts wird festgestellt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erfolgen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Änderung eines Bebauungsplanes für ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² in sonstigen Gebieten (hier überplanter Innenbereich) vorprüfungspflichtig. Gem. § 17 Abs. 1 UVPG- „Aufstellung von Bauleitplänen“ ist die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs im Umweltbericht zu Bebauungsplänen durchzuführen (s. Teil 2- Umweltbericht).

7.2 Auswirkungen auf die städtische Einzelhandelsstruktur

Mit der Schaffung zusätzlicher, hochwertiger Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger der Stadt Strausberg ist eine erhöhte Bindung von Kaufkraft im Mittelzentrum Strausberg verbunden. Diese Auswirkung wird ausdrücklich für die Region begrüßt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Auch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen besteht kein Widerspruch. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben in Art, Lage und Umfang der Funktion des Mittelzentrums Strausberg entspricht. Die Einzelhandelszentralität wird insgesamt erhöht und damit die mittelzentrale Funktion der Stadt gestärkt. Die Gemeinsame Landesplanung hat jedoch empfohlen, die beabsichtigte Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente im Handelszentrum im Interesse der Altstadt zu befristen.

Diese Möglichkeit wurde von der Stadtverwaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und auch im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses als Variante formuliert. Vor dem Hintergrund, dass gegen die Baugenehmigung mit einer Befristung der betroffenen Nutzungen und auch gegen die ggf. zu erwartenden Nutzungsuntersagungen voraussichtlich Rechtsmittel eingelegt werden würden, haben die Stadtverordneten der Variante jedoch nicht zugestimmt.

Die über die vergangenen Jahre zu beobachtende sehr positive Entwicklung des Handelszentrums – während sich die Verkaufsflächen in der Strausberger Altstadt leicht negativ ent-

wickelten - soll nicht zu Gunsten der Altstadt und des dort geplanten „Altstadtcenters“ blockiert werden, insbesondere da der Zeitpunkt zur Umsetzung des geplanten Altstadtcenters nicht sicher benannt werden kann¹.

Die Verringerung der Zulässigkeit nicht- zentrenrelevanter Verkaufsflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Handelszentrums sowie die Einzelhandelsstruktur des Mittelzentrums Strausberg.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“ ist zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen des Landes Brandenburg (Straßenbaulastträger der E. – Thälmann- Str.) ein Verkehrsgutachten im August 2005 erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind in die Planung der Erschließungsanlagen eingeflossen. Der Bau wurde vertraglich gesichert und ist bereits weitestgehend fertiggestellt, aber noch nicht abgenommen. Eine abschließende vertragliche Leistungserfüllung liegt noch nicht vor.

Da mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden sein könnte, hat zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen eine Aktualisierung der Verkehrstechnischen Untersuchung mit Verkehrszählung vom August 2005 stattgefunden. Es erfolgte eine erneute Zählung und Berechnung der prognostizierten Verkehrsmengen. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Funktionstüchtigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes hat. Weiterhin ist abgeschätzt worden, dass die Lichtsignalanlage die Verkehrsmengen aufnehmen kann.

7.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Der Stadt entstehen mit der Planung keine Kosten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat daher keine Auswirkungen auf den Haushalt.

8. Verfahren

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2007. Die Träger wurden über die Planung informiert sowie um Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie umweltbezogener Informationen für das Plangebiet binnen eines Monats gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 29.1.2008 auf Anfrage die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse mitgeteilt und ausgeführt, dass die Änderung des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

¹ Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf das Gutachten der GfK Geomarketing GmbH, GfK Prisma Institut „Verträglichkeitsstudie für das geplante Altstadtcenter in Strausberg“ von November/Dezember 2007. In dieser Studie wird empfohlen, von einer erweiterten Zulässigkeit von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente am Standort des Handelszentrums Abstand zu nehmen. Zur Begründung wird auf das beschränkte Kaufkraftpotential der Stadt Strausberg und ihres Einzugsbereiches verwiesen. Durch zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente am Standort des Handelszentrums wird die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Strausberger Altstadt und dort im speziellen die Entwicklung eines Altstadtcenters im Norden der Großen Straße erschwert. Dieser Empfehlung wird jedoch nicht gefolgt. Auch bei einer erweiterten Zulässigkeit von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente am Standort des Handelszentrums dürften ausreichend Potentiale für die Entwicklung des Einzelhandels in der Strausberger Altstadt und damit auch zur Entwicklung eines Altstadtcenters/Fachmarktcenters in der Strausberger Altstadt verbleiben.

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 31.01.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/04 „Handelszentrum“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 15.02.08.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 26.02.08 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg statt. Zu der Veranstaltung kamen keine Teilnehmer.

Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung

Die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand vom 20.12.07- 27.01.08 statt. Die Stellungnahmen sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden. Der Bebauungsplan hat vom 25.02.08 bis einschließlich 28.03.08 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 15.02.08. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Mit Schreiben vom 22.02.08 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“, 1. Änderung, binnen eines Monats gebeten. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung wurden keine festsetzungsrelevanten Änderungen vorgenommen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Stadtverordnetenversammlung am 08.05.08 soll der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“, 1. Änderung, gefasst werden.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

10. Anhang (Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung)

22. Die im SO1 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 15.900 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:
- 11.050 m² zentrenrelevante Sortimente,

- 4.850 m² nicht- zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
23. Die im SO₂ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 5.400 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:
- 3.500 m² nahversorgungsrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig,
 - 400 m² zentrenrelevante Sortimente,
 - 1.500 m² nicht- zentrenrelevante Sortimente. Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
24. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 35/04 „Handelszentrum“ treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

TEIL 2 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht zur 1. Änderung als Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung wird Anlage zur Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom Februar 2007 behält daher seine Gültigkeit und wird durch den Umweltbericht zur 1. Änderung lediglich ergänzt. Es werden an dieser Stelle daher nur die Schutzgüter behandelt, die von der 1. Änderung betroffen sind. Für die übrigen Schutzgüter gelten die Ausführungen im Umweltbericht vom Februar 2007 fort.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung

Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Handelszentrum. Im Sondergebiet 1 sollen statt bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter 8.400 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche zusätzlich 2.650 m², also 11.050 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche festgesetzt werden – wobei im Interesse der Beibehaltung der maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 15.900 m² die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet 1 von 7.500 m² auf 4.850 m² reduziert wird. Im Sondergebiet 2 soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 200 m² um 200 m² auf 400 m² erhöht werden. Für das Handelszentrum insgesamt sollen also mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlich 2.850 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche geschaffen werden. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Mit der Erhöhung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, bei Beibehaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubaren Grundstücksfläche, Höhe der baulichen Anlagen) wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen

auszugleichen ist. Für das Änderungsverfahren ist somit kein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher von der 1. Änderung nicht betroffen. Lediglich die Schutzgüter Mensch sowie Klima und Lufthygiene sind durch ein ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen betroffen und werden im Umweltbericht zur 1. Änderung abgehandelt.

1.2 Änderungsrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Mit dem novellierten und seit dem 20. Juli 2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

Immissionsschutz und Verkehrslärm

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 vorgeschlagen bzw. festgelegt. Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gem. §1a BauGB in Verbindung mit §21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach §1a BauGB ist deshalb zu prüfen, ob der Bebauungsplan Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können, um daraus Art und Umfang von notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und ggf. zum Ausgleich solcher Eingriffe ableiten zu können.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die eingriffsrelevant im Sinne des § 21 BNatSchG sind. Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit dem Bebauungsplan demnach nicht vorbereitet.

Mit der Erhöhung der Zulässigkeit für zentrenrelevante Verkaufsflächen bei gleichzeitiger nahezu gleicher Verringerung der zulässigen nichtzentrenrelevanten Verkaufsflächen ist kein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter verbunden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

Ausgangssituation

Mit der stadträumlich integrierten Lage des Handelszentrum ist bereits eine gewisse verkehrliche Vorbelastung der direkt angrenzenden Wohngebiete verbunden. Dies trifft insbesondere für die Anwohner der Goethestraße und der Herrenseeallee zu. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 35/04, der seit Februar 2007 rechtskräftig ist, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Verkehrszählung erstellt.

Ergebnis der Untersuchung war, dass die Menschen in den Wohngebieten entlang der Goethestraße und der Herrenseeallee zwar durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden, sich jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung der Wohngebiete nicht der anzuwendende Beurteilungspegel gem. DIN 18005 ändert, auch wenn der überwiegende Lieferverkehr für das Abschlussgebäude über die Goethestraße geführt wird (ca. 20 LKW Fahrten/Werktag). Die Zunahme des Verkehrs ist insgesamt nicht relevant im Vergleich zu den gegenwärtigen Verkehrsstärken. Dies ergibt sich u.a. daraus, dass der Lieferverkehr für die neuen Ladengeschäfte (C&A, Naturkaufhaus) nicht über die Goethestraße, sondern über die Herrenseeallee geführt wird.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verschiebung zwischen zentrenrelevanten und nichtzentrumrelevanten Verkaufsflächen. Um zu überprüfen, ob dies Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Goethestraße und der Herrenseeallee hat, die weitere verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich machen, wurde eine erneute Verkehrszählung an den Knotenpunkten Ernst-Thälmann-Straße / Goethestraße sowie Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee und eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Funktionstüchtigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes hat.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung an der Herrenseeallee und der Goethestraße wird auf Basis der Verkehrsprognose folgende Einschätzung getroffen:

Zur Herrenseeallee:

Ausgehend von der Verkehrszählung 2005 wird für die Herrenseeallee eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um maximal 86 % in der nachmittäglichen Spitzenstunde prognostiziert – wenn der Rahmen des planungsrechtlichen Zulässigen im Handelszentrum in Gänze ausgeschöpft werden würde. Hinsichtlich der Immissionen an der Herrenseeallee würde dies eine gerade eben spürbare Zusatzbelastung bedeuten. Keinesfalls wäre eine gravierende Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau zu erwarten.

Zur Goethestraße:

Ausgehend von der Verkehrszählung 2005 wird für die Goethestraße eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um nur 36 % in der nachmittäglichen Spitzenstunde prognostiziert – wenn der Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen im Handelszentrum in Gänze ausgeschöpft werden würde. Hinsichtlich der Immissionen an der Herrenseeallee würde dies eine nicht spürbare Zusatzbelastung bedeuten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau ist nicht zu erwarten.

Das Amt für Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme ebenfalls ausgeführt, dass, bezogen auf den konkreten Standort sowie die geplante Änderung in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt sind.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht- Durchführung der 1. Änderung behält die Prognose der Verkehrsuntersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend des Ergebnisses der aktuellen Verkehrsuntersuchung sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Im Umweltbericht des Bebauungsplanes 35/04 wurde zu diesem Schutzgut Folgendes festgestellt: Die überbaute und versiegelte Fläche des Handelszentrums stellt innerörtlich ein relevantes Belastungsgebiet dar. Die Belastung wird durch KfZ-Immissionen noch verstärkt. Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Vorbelastung durch Luftschadstoffe wird sich bei Durchführung der Planung keine wesentlich größere Belastung betroffener Personen ergeben. Zur Minderung der kleinklimatisch nachteiligen Auswirkungen sind die Verkehrsflächen stärker zu gliedern und alle Freiflächen mit Verkehrsgrün zu gestalten. Die Anpflanzungen wirken in dieser Hinsicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Über die bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser angeführten Maßnahmen hinaus waren für das Schutzgut Klima /Lufthygiene keine zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Verkehrsbelastung, die ursächlich für die Belastung durch Luftschadstoffen verantwortlich ist, wird sich gemäß aktueller Verkehrsuntersuchung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht maßgeblich ändern. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Durchführung der Planung keine wesentlich größere Belastung ergibt.

Das Amt für Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme ebenfalls ausgeführt, dass, bezogen auf den konkreten Standort sowie die geplante Änderung in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt sind.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde es bei den Schlussfolgerungen aus dem Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan 35/04 bleiben (Über die bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser angeführten Maßnahmen hinaus sind für das Schutzgut Klima /Lufthygiene keine zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen erforderlich).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit erheblich und nachhaltig beeinträchtigen könnte. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung und ggf. zum Ausgleich sind nicht abzuleiten.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach den Vorgaben des BauGB sind mögliche Wechselwirkungen zwischen den untersuchten Schutzgütern zu betrachten. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch sowie Luft und Klima durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine integrierte Lage im Mittelzentrum Strausberg. Eine Realisierung der Planung an einem (gänzlich) un bebauten Standort wäre auch denkbar gewesen. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird mit dem Bebauungsplan die Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes als einer Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Ausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente Alternativen zum bereits bestehenden Einkaufszentrum nur sehr bedingt vorhanden sind. Es ist daher auch keine unter Umweltaspekten günstiger zu beurteilende Lösung gefunden worden. Insbesondere weist die Beibehaltung der Bestandssituation deutliche Vorteile gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen auf.

5. Zusätzliche Angaben und Hinweise

5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/04 „Handelszentrum“ umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation;

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Ziel und Gegenstand des Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können.

Kontrolle Verkaufsflächen

Der Betreiber des Handelszentrums hat sich vertraglich dazu verpflichtet, alle 2 Jahre eine Aufstellung der im Vertragsgebiet befindlichen Verkaufsflächen, gegliedert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, der Stadt zu übergeben.

Kontrolle Verkehrsbelastung

Der Betreiber des Handelszentrums hat sich weiterhin vertraglich dazu verpflichtet, an den Verkehrsknoten Ernst-Thälmann-Straße / Goethestraße und Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee alle 2 Jahre eine Verkehrszählung durchführen zu lassen, um unvorhergesehene

Überschreitungen der prognostizierten Werte der Verkehrsbelastung erfassen zu können. Sollte dies der Fall sein, ist für die genannten Knotenpunkte eine verkehrstechnische Untersuchung mit Verkehrszählung durchzuführen, um zu prüfen, ob und ggf. welche Maßnahmen erforderlich sind.

5.3 Hinweise

Auf die Einhaltung folgender abfallrechtlicher Forderungen wird hingewiesen:

1.

Mit der UAWB/UB ist jeweils vor Beginn von Bau- bzw. Abrissarbeiten zur Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche abzustimmen, ob gesonderte bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Auflagen erteilt werden müssen.

2.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen oder bei der späteren Nutzung des Grundstücks Kontaminationen oder Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

(§§ 31 u. 37 Brandenburgisches Abfallgesetz –BbgAbfG- vom 6. Juni 1997, GVBl I, S.40)

3.

Bei Verfüllungen und Aufschüttungen zur Geländeangleichung sowie bei Einbau von Tragschichten sind grundsätzlich die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (LAGA M 20) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Bei Verwendung von standortfremden Böden sind je nach Einbauart die Schadstoffgehalte nach LAGA M 20 einzuhalten.

(§§ 4 Abs.1, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG- vom 17. März 1998, BGBl. I S. 502)

4.

Bei Verwendung von Recyclingmaterial für den Bau von Straßen und Wegen sind die „Brandenburgische Technische Richtlinie für die Verwertung von Recycling-Baustoffen im Straßenbau; Herstellung, Prüfung, Auslieferung und Einbau“- Ausgabe 2004 (BTR RC-StB 04) zu beachten (Gemeinsame Richtlinien des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung; Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 13. Mai 2005),

(§§ 4 bis 6, 10 KrW-/AbfG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen - Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, vom 27.09.1994, BGBl. I S. 2705, derzeit geltende Fassung).

5.

Bei den Baumaßnahmen ist zu beachten, dass die Abfallvermeidung Vorrang vor der Abfallverwertung hat; die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der sonstigen Entsorgung.

(§ 4 KrW-/AbfG , Umweltvereinbarung zur Verwertung von Bauabfällen vom 16.02.1998, derzeit geltende Abfallsatzung des Landkreises Märkisch-Oderland)

6.

Die anfallenden Abfälle sind getrennt nach Art und Zusammensetzung zu erfassen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen (§§ 5, 10, 11 KrW-/AbfG).

7.

Abfälle, die keiner Verwertung zugeführt werden können und für die eine Überlassungspflicht zur Entsorgung gegenüber dem Landkreis besteht, sind ausschließlich auf der Abfall- Umladestation in 15562 Rüdersdorf zu entsorgen (Abfallsatzung des Landkreises Märkisch-Oderland in der geltenden Fassung).

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens ist eine Erhöhung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen in den Sondergebieten 1 und 2 um 2.850 m². Im Gegenzug wird die zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente um 2.650 m² reduziert, so dass es insgesamt nur zu einer Erhöhung der gesamten Verkaufsfläche um 200 m² kommt. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich die Schutzgüter Mensch (Lärm) sowie Klima und Lufthygiene (Luftschadstoffe) betroffen. Eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Verkehrszählung hat ergeben, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen relevanten Änderungen der Verkehrsmengen führt und somit auch keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.