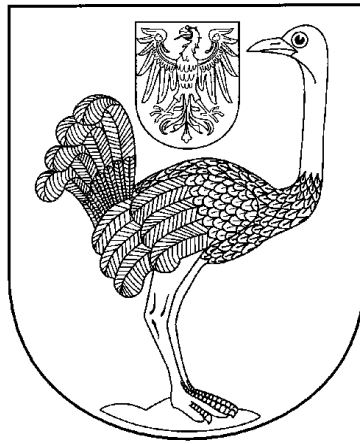


Stadt Strausberg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35/04 "Handelszentrum" -Satzungsexemplar-

Februar 2007

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 35/04
„Handelszentrum“
-Satzungsexemplar-

Stadt Strausberg
Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik
-Fachgruppe Stadtplanung-
Februar 2007

Inhalt	Seite
I. Planungsgegenstand	
1. Anlass und Planungserforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
2.2.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	7
2.2.2 Verkehrsanbindung	8
2.2.3 Naturraum	8
2.2.4 Soziale und Technische Infrastruktur	9
2.2.5 Immissionen/ Emissionen	10
2.2.6 Altlasten	11
2.2.7 Kampfmittelbelastung	12
2.2.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
3. Planerische Ausgangssituation und Planungsvorgaben	12
3.1 Planerische Ausgangssituation	14
3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	15
3.3 LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“	
II. Planinhalt	
4. Planungsgrundsätze	16
4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes- Städtebauliche Planungsziele	16
4.2 Entwicklung aus der Landes- und Regionalplanung	16
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
4.4 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen	17
5. Flächenbilanz	21
6. Wesentlicher Planinhalt	22
6.1 Baugebiete: Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	22
6.2 Verkehrsflächen	29
6.3 Private Grünflächen	30
6.4 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen	31
6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	33
6.6 Hauptversorgungsleitungen	34
6.7 Nachrichtliche Übernahme	34
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	
7. Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsbewältigung und Umweltverträglichkeitsprüfung	34
8. Auswirkungen auf den Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur und Grünflächen	35
9. Auswirkungen auf den Verkehr	35
10. Finanzielle Auswirkungen/ Auswirkungen auf den Haushalt	35
IV. Umweltbericht	35
1. Einleitung	36
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	36
1.2 Planrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	36

2.	Umweltbezogene Ausgangssituation	39
2.1	Schutzgut Mensch	39
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	40
2.3	Schutzgut Boden und Grundwasser	43
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	46
2.5	Schutzgut Ortsbild	47
2.6	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	48
3.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	48
3.1	Schutzgut Mensch	48
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	49
3.3	Schutzgut Boden und Grundwasser	50
3.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	51
3.5	Schutzgut Ortsbild	52
3.6	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	52
3.7	Wechselwirkungen	52
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
4.1	Eingriffsbewertung	52
4.2	Schutzgut Boden	54
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	54
4.4	Schutzgut Wasser	55
4.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	56
4.6	Schutzgut Ortsbild	56
4.7	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	57
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
6.	Zusätzliche Angaben	58
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	58
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	58
6.3	Zusammenfassung	58
V.	Hinweise	59
VI.	Verfahren	60
VII.	Rechtsgrundlagen	62
VIII.	Anhang	63
	Stellplatzkonzept (mögliche Umsetzung)	
	Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung	
	Ergänzung des Positionspapiers zur Einzelhandelsentwicklung	
	Strausberger Sortimentsliste	
	Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	
	Pflanzempfehlung/Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze	
	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Planungserforderlichkeit

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Strausberg als Mittelzentrum in der Region Oderland- Spree ein Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung. Damit verbunden ist auch die Erfüllung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen des Handels und anderer privater Dienstleistungen gegenüber dem Umland. Zur Erfüllung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen zählt insbesondere die quantitative und qualitative Ausstattung mit nachfragegerechten Einzelhandelseinrichtungen. Dem Einkaufszentrum „Handelscentrum“ kommt bei dieser Aufgabe eine wichtige Funktion zu, weil es neben der Altstadt der größte Einzelhandelsstandort Strausbergs ist und über überregionale Bedeutung verfügt.

Die Fläche des heutigen Handelscentrums wurde vor 1990 von einer Bäuerlichen Handelsgenossenschaft genutzt, ab 1990 jedoch vermehrt von Einzelhandelsbetrieben und Lebensmittelanbietern. Zur Steuerung dieses Umnutzungsprozesses wurde am 26.11.1992 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 05/92 „Herrenseeallee/ Goethestraße (Handelscentrum)“ gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte im September 1994. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs wurde der Plan nochmals im Mai/Juni 1995 öffentlich ausgelegt.

Im Jahr 1999 fand ein Eigentümerwechsel statt, in dessen Folge sich eine konzeptionelle Neuausrichtung für das Einkaufszentrum ergab. Zur Aufwertung des überwiegend alten Gebäudebestandes erfolgten seit 1999 bauliche Umgestaltungen in sog. Bauabschnitten (BA), die zum Teil bereits realisiert sind. Den 1. BA betraf eine Anbaumaßnahme sowie die Errichtung des Haupt- und Eingangsgebäudes. Der 2. BA umfasste die Baumaßnahme des Zentrumsgebäudes sowie die interne Überdachung der Fußgängerbereiche des Einkaufszentrums. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beider Bauabschnitte, sowie die Errichtung eines Schnellrestaurants an der Ernst- Thälmann- Str./Herrenseeallee, ergab sich gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Im November 1999 informierte der Vorhabenträger im Bau- und Umweltausschuss über einen geplanten 3. BA, der im wesentlichen die Errichtung eines dreigeschossigen Abschlussgebäudes für ein Natur- und Kulturkaufhauses mit einer BGF von 12.000 m², sowie für ein Kino vorsah. Aufgrund der Lage des Abschlussgebäudes im Außenbereich ist für dessen Umsetzung das notwendige Baurecht zu schaffen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des 3. BA auf die Einzelhandelsstruktur in Strausberg wurde von der Stadtverwaltung eine „Markt- und Standortanalyse als Grundlage für Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels in der Altstadt und im Handelscentrum“ beauftragt. Ergänzend dazu wurde ein Einzelhandelskolloquium mit Vertretern der IHK, des Einzelhandelsverbandes und anderen Fachexperten im Dezember 2000 durchgeführt. Weiterhin wurde zum 3. BA ein Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) für das Vorhaben „Natur- und Kulturwarenhaus“ bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg gestellt. Die Durchführung eines ROV hat die GL für nicht erforderlich beurteilt.

Im März 2001 teilte der Vorhabenträger der Stadt mit, dass von der Errichtung eines Natur- und Kulturwarenhauses abgesehen werden soll und nunmehr ein Baumarkt mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche sowie Messe- und Ausstellungsflächen von 5.000 m² im 3. BA entstehen sollen. Der Baumarkt im Eingangsbereich sollte im Gegenzug aufgegeben und an dessen Stelle ein Neubau für zwei zentrenrelevante Verkaufseinrichtungen entstehen. Seit Sommer 2001 haben zahlreiche Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Strausberg stattgefunden. Das Erweiterungskonzept wurde im Mai 2003 der Stadtverwaltung und den Ausschüssen vorgestellt. Die Stadtverordneten haben die Erweiterungsabsichten im Grundsatz befürwortet und die Verwaltung aufgefordert, die nächsten Abstimmungen für ein neues Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die erneuten Abstimmungen mit der GL haben zum Ergebnis gehabt, dass zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Strausberg zu erarbeiten sei. Dieses Konzept wurde im April 2004 als „Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Strausberg“ von der Stadtverordnetenversammlung mit der Maßgabe beschlossen, es als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans zur Schaffung des notwendigen Baurechts für die Weiterentwicklung des Handelscentrums heranzuziehen (s. Anhang).

Im April 2004 hat die GL zum erneuten Antrag der Stadt auf Prüfung der Notwendigkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das geänderte Erweiterungskonzept, Planungsstand Mai 03, entschieden, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens wiederum abgesehen werden kann, da das Vorhaben an dem Standort, unter Einhaltung von Maßgaben, den Zielen der Raumordnung gem. § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro entspricht.

Im Juli 2005 unterrichtete der Vorhabenträger die Stadtverwaltung darüber, dass von der vorgesehenen Nutzung „Baumarkt“ im 3. BA Abstand genommen wird. Stattdessen ist vorgesehen, ein Selbstbedienungs- (SB) Warenhaus/Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² zu errichten. An der geplanten Errichtung von 5.000 m² Messe- und Ausstellungsflächen wird festgehalten.

Für den geplante Baukörper (3. BA) sowie für die erforderlichen Stellplätze ist die Schaffung des notwendigen Baurechts erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelscentrum“ aufgestellt. Insbesondere erfordern folgende städtebauliche Gründe die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Vollendung des städtebaulichen Konzepts des Handelscentrums durch die Errichtung eines Abschlussgebäudes („Magnet“) am Ende der Einkaufspassage. Das geplante Gebäude sowie die notwendigen Stellplätze befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Einkaufszentrums gem. § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden.
- Planungssicherheit für das Einkaufszentrum durch Festsetzungen zum max. zulässigen Umfang der Verkaufsflächen, unterschieden nach nahversorgungsrelevanten sowie zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten.
- Planungssicherheit für die weitere Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich der Stadt Strausberg.
- Die Belange des Umweltschutzes müssen beachtet und bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen.

2. Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2474, 2792, 971 sowie Teilflächen der Flurstücke 970, 972, 77 und 78 der Flur 12 sowie Teilflächen des Flurstücks 79 der Flur 8, Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten entlang des Verlaufs der Goethestraße,
- im Westen entlang des Verlaufs der Ernst- Thälmann- und Berliner Straße,
- im Süden entlang des Verlaufs der Herrenseeallee zwischen Ernst- Thälmann- Straße und dem Grundstück Herrenseeallee 11,
- im Osten entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2475 und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 899,

- im Nordosten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 905, 906 und 960.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in gut erschlossener, städtisch geprägter Lage. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes weist deutliche Mängel auf und wird der zentralen Lage und Bedeutung des Einkaufszentrums nicht gerecht.

Das Gelände des Handelscentrums wurde vor 1990 von einer Bäuerlichen Handelsgenossenschaft (BHG) und einem Agrochemischen Zentrum (ACZ) genutzt. Entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung war das Gelände überwiegend mit Lagerhallen und Betriebseinrichtungen wie Schuppen, Werkstätten und Garagen bebaut. Seit den 1990er Jahren hat ein kontinuierlicher Wandel der Nutzungen stattgefunden. Bereits 1993 wurde mehr als die Hälfte der Fläche des Handelscentrums von über 20 Firmen genutzt. Der Gebäudebestand wurde in der Folgezeit baulich aufgewertet und zum Teil durch Neubauten ergänzt. Mit dem Eigentümerwechsel im Jahr 1999 hat sich diese Entwicklung beschleunigt und verstetigt. Zur Attraktivitätssteigerung sind durch den neuen Eigentümer und Betreiber des Handelscentrums, die Peter Fritz Immobilien GbR mbH, Berlin, zahlreiche bauliche Umgestaltungen und Neubauten auf dem Gelände realisiert worden.

Die stadträumliche Bedeutung des Plangebietes ergibt sich insbesondere aus seiner Lage am Schnittpunkt wichtiger, örtlich und überörtlich bedeutsamer Hauptverkehrsstraßen. Direkt westlich, zwischen Herrenseeallee im Süden und Goethestraße im Norden, grenzt die örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße Ernst- Thälmann- Straße/ Berliner Straße an das Plangebiet an. Die Ernst- Thälmann- Straße/ Berliner Straße stellt einen Teil der wichtigen, in Nord- Süd Richtung verlaufenden innerstädtischen Hauptverbindungsstraße zwischen Strausberg Nord, Altstadt und Vorstadt dar. Die Einmündung zur Umgehungsstraße in Richtung Autobahn (Berliner Ring) und Berlin/Erkner sowie Bad Freienwalde/Eberswalde befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet. Die Haltestelle Hegermühle der Strausberger Eisenbahn GmbH befindet sich ebenfalls in unmittelbarer, fußläufig zu erreichender Entfernung zum Plangebiet.

Die Entfernung zur nördlich gelegenen, historischen Altstadt beträgt ca. 2,5 km. Zwischen dem Plangebiet und der Altstadt schließt sich das sog. „Dichterviertel“ an. Das Dichterviertel ist geprägt durch einen hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern. In östlicher Richtung erstreckt sich ein Waldgebiet, welches im hinteren Verlauf der Herrenseeallee von Einfamilienhäusern und Wochenendhausgrundstücken und dem Verlauf der nahegelegenen S- Bahntrasse unterbrochen wird.

Nach Süden schließt sich das Wohngebiet „Hegermühle“ an, welches in den 1980er Jahren im komplexen Wohnungsbau errichtet wurde und in den letzten Jahren durch umfangreiche Modernisierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen aufgewertet worden ist. Im Wohngebiet Hegermühle leben gegenwärtig ca. 3.500 Einwohner. In Richtung Herrenseeallee durchschneidet die S- Bahn- Trasse das anschließende Waldgebiet. Im Waldgebiet befindet sich eine kleine Splittersiedlung von Eigenheimen im Außenbereich. In westlicher Richtung, jenseits der Ernst- Thälmann- Straße/Berliner Straße schließt sich ein großflächiges, zusammenhängendes Waldgebiet an.

Das Plangebiet hat eine Länge von 475 m (Nordwest- Südwest- Richtung) und eine Breite von ca. 200 m (Nordost- Südost- Richtung). Das Plangebiet weist zwischen der höchstgelegenen Stelle im Nordosten (70,3 m ü. N.N.) und der niedrigsten Stelle im Südwesten (68 m ü. N.N.) einen Höhenunterschied von ca. 2 m aus.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über die direkt westlich angrenzende überörtliche Hauptverkehrsstraße Ernst- Thälmann- Straße/ Berliner Straße (Landesstraße L23) sowie die Goethestraße und die Herrenseeallee. Die in ca. 200- 250 m Entfernung zum Plangebiet befindliche Kreuzung „Elefantenpfuhl“ stellt eine Verbindung der L23 zur Umgehungsstraße und zur Bundesstraße 1/5 sowie in dessen weiterem Verlauf zur Bundesautobahn (Berliner Ring) dar. Das Plangebiet ist somit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet verfügt ebenfalls über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In einer Entfernung von ca. 75 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Hegermühle“ der Strausberger Eisenbahn GmbH. Die Straßenbahn verkehrt im 20- Minuten Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S- und Regionalbahnhof Strausberg im Süden. Die S- Bahn Linie 5 (der nächstgelegene Bahnhof „Hegermühle“ ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar) sowie die Regionalbahnlinie 26 (verkehrt vom Bahnhof Strausberg) stellen eine schnelle Verbindung nach Berlin und Kostrzyn dar.

Weiterhin verkehren in der Ernst- Thälmann- Straße/ Berliner Straße die Buslinien 923, 926, 927, 931 und 966 der Strausberger Verkehrsgesellschaft. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Richtung Norden in der Hegermühlenstraße und in Richtung Süden Am Annatal. Die Buslinien verbinden die Stadt Strausberg mit den umliegenden Gemeinden.

2.2.3 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran an schließt sich ein großer Waldgürtel, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das wald- und seenreiche hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 3.900 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die Ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kesselland sowie die Berlin- Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel- Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Plangebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen.

Der Straussee befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km in nordwestlicher Richtung.

Die Bodenformen- sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte- sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen.

Der Geltungsbereich stellt einen ebenen Teil der ansonsten welligen bis flachhügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich vor allem um Handels- und Verkehrsflächen, die einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine

Ausnahme bildet die östlich gelegene Böschung sowie der sich dort anschließende Kiefernforst. Entlang der Goethestraße befindet sich innerhalb eines Grünstreifens eine Baumreihe aus Schwarzpappeln. Entlang der Herrenseeallee befindet sich ebenfalls ein Grünstreifen, der mit Pappeln, Birken und Ahornbäumen bewachsen ist. Eine prägende Baumgruppe aus Linden befindet sich im Kreuzungsbereich Ernst- Thälmann- Straße.

2.2.4 Soziale und Technische Infrastruktur

(a) Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bedarfe zur Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgelöst.

(b) Technische Infrastruktur

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über erdverlegte Mittelspannungskabel und davon abgehende Niederspannungshausanschlusskabel. Das Mittelspannungskabel verläuft entlang der Herrenseeallee und folgt dem Verlauf der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Zufahrtsstraße zum Handelszentrum, Abzweig zur bestehenden Wohnbebauung an der Herrenseeallee im Bereich der hinteren Freianlage des Gartencenters). Die Stadtwerke Strausberg GmbH können das bestehende Netz dahingehend erweitern, dass das gesamte Plangebiet mit Strom versorgt werden kann.

Gas:

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist möglich. Gasleitungen der ewe AG verlaufen entlang der Goethestraße und der Herrenseeallee. Das Plangebiet kann an das Erdgasnetz angeschlossen werden.

Fernwärme:

Das Handelszentrum ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Strausberg GmbH angeschlossen. Zusätzliche Bedarfe, die sich aus der Erweiterung des Handelszentrums ergeben, können ebenfalls über Fernwärme abgedeckt werden.

Wasser/Abwasser:

Das Handelszentrum ist trink- und schmutzwassertechnisch an den Leitungsbestand des WSE- Wasserverband Strausberg- Erkner angeschlossen.

Die Trinkwasserleitungen verlaufen entlang der Goethestraße, E.- Thälmann- Str./ Berliner Straße und entlang der Herrenseeallee. An das Schmutzwassernetz ist das Handelszentrum über das angrenzende Wohngebiet „Hegermühle“ angeschlossen. Der Schmutzwasseranschluss befindet sich im Bereich der hinteren Grundstückszufahrt an der Herrenseeallee und verläuft in südliche Richtung zu den Gebäuden „Am Marienberg“. Die schmutzwassertechnische Erschließung der Herrenseeallee ist nach Auskunft des WSE kurz- oder mittelfristig nicht vorgesehen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit Wasser/ Abwasser ist durch die Erweiterung bzw. den Ausbau des vorhandenen Leitungsbestandes möglich.

Regenwasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen die Bestimmungen der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 zur Anwendung. In der Niederschlagswassersatzung ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Grundstücken dezentral zu versickern ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken trägt zu einer

Grundwasseranreicherung bei und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein im Jahr 2000 errichtetes Regenwasserrückhaltebecken sowie ein Versickerungsbecken. Die anfallenden Niederschlagsmengen aus den Dach- und Straßenflächen werden angesammelt und auf dem Grundstück versickert. Sämtliche Regenwasserkanäle des Handelszentrums münden in das Regenrückstaubecken, das ein Beckenvolumen von 1.339,83 l/s umfasst. Anhand einer Doppelpumpenanlage wird das rückgestaute Regenwasser zum Versickerungsbecken gepumpt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser wurde mit Schreiben des Landkreises Märkisch- Oderland, untere Wasserbehörde, vom 24.07.00 erteilt. Sowohl das Regenwasserrückhaltebecken als auch das Versickerungsbecken ist so dimensioniert, dass alle zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesammelt und versickert werden können.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des gesamten Plangebietes ist gesichert und erfolgt durch den Wasserverband Strausberg- Erkner. Hinsichtlich der Löschwassersicherung wird entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden vorgehalten.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Abfallentsorgung:

Mit Ausnahme der Großfilialisten (Getränke Hoffmann, Reichelt, AWG und Mc Donalds) werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Abfälle zentral durch eine Privatfirma (AWO Wriezen) entsorgt. Die Entsorgung erfolgt getrennt nach Pappe/Papier, Hausmüll, Feuchtmüll, Glas und Folien/Styropor. Anfallende Abfälle werden beim Mieter abgeholt und auf einen zentralen Entsorgungsplatz im Handelszentrum verbracht.

2.2.5 Immissionen/Emissionen

Mit der stadträumlich integrierten Lage des Handelszentrums ist bereits eine gewisse verkehrliche Vorbelastung der direkt angrenzenden Wohngebiete verbunden. Dies trifft insbesondere für die Anwohner der Goethestraße und der Herrenseeallee zu.

Aufgrund der Erweiterung des Handelszentrums ist eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Verkehrszählung im August 2005 zur Berechnung der Verkehrsmengen erarbeitet worden. Im Vergleich zu der 1995 am Knoten Ernst- Thälmann-Straße/ Garzauer Straße durchgeführten Verkehrszählung wurde festgestellt, dass sich der Verkehr auf der Ernst-Thälmann- Straße um 15% verringert hat. Dies lässt den Rückschluss zu, dass sich der Verkehr in der Goethestraße und der Herrenseeallee in den letzten 10 Jahren ebenfalls leicht rückläufig entwickelt hat. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrszunahme, die mit der Erweiterung des Einkaufszentrums verbunden ist, über das bestehende Netz flüssig abgewickelt werden kann.

Auch wenn der Lieferverkehr (ca. 20 LKW pro Tag) über die Goethestraße geführt wird, ändert sich aufgrund der bestehenden Vorbelastung der anzuwendende Beurteilungspegel (gem. DIN 18005) nicht, da es sich um keine relevante Zunahme des Verkehrs handelt. Mit der Planung wird die zulässige Lärmbelastung nicht überschritten.

Für die angrenzende Wohnbebauung an der Herrenseeallee wird der anzuwendende Beurteilungspegel (gem. DIN 18005) ebenfalls aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung

nicht überschritten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass weder tagsüber noch nachts die Beurteilungspegel der DIN 18005 an der Goethestraße und der Herrenseeallee überschritten werden.

Der westliche Geltungsbereich wird von einer 380-kV-Leitung der Vattenfall Europe Transmission GmbH (vormals VEAG- Vereinigte Energiewerke AG) überspannt. Zur rechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung ist am 25.12.1993 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der VEAG an dem Flurstück 931, Flur 12, Gemarkung Strausberg, im Grundbuch eingetragen worden. Der einzuhaltende Mindestabstand zur 380-kV-Leitung beträgt nach der 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutz Verordnung) 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse. In der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird ebenfalls eine Entfernung von 50 m zu den äußeren Trassengrenzen empfohlen.

Das Sondergebiet SO4 als auch Bereiche des Sondergebiets SO1 befinden sich teilweise innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der 380- kV- Leitung und unterschreiten somit z.T. den empfohlenen Anhaltswert. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1999 mit dem Betreiber des Handelscentrums vertraglich vereinbart, dass auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn (Handelscentrum) die VEAG ihr Einverständnis zu möglichen Bauvorhaben innerhalb eines 30 m - Freileitungsschutzstreifens erteilen kann. Ein Anspruch auf Erteilung eines Einverständnisses besteht jedoch nicht, da grundsätzlich von einem Bauverbot innerhalb des Freileitungsschutzstreifens von 30 m beidseitig der Trassenachse der Hochspannungsfreileitung auszugehen ist. Ein weiteres Einverständnis wurde von der VEAG im Jahr 2000 bei der Errichtung des McDonald's- Restaurants im SO4 erteilt.

Es ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan im Bereich des Freileitungsschutzstreifens getroffenen Festsetzungen zu keinen Beeinträchtigungen des Leitungsträgers sowie anderer Personen führen. Vorhaben im Bereich des Freileitungsschutzstreifens sind weiterhin nur zulässig, wenn der Leitungsträger dazu sein Einverständnis erteilt. Um Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung im SO 4, als auch in Teilbereichen des SO 1, zu begründen, ist es nicht ausreichend, einen allgemeinen Verdacht zu formulieren. Zur Rechtfertigung von Einschränkungen ist es erforderlich, einen wissenschaftlichen Nachweis darüber zu erbringen, dass z.B. ein konkrete Gesundheitsgefährdung durch die 380- kV- Leitung besteht. Dieser wissenschaftliche Nachweis wurde jedoch bisher nicht erbracht.

2.2.6 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung wird die Fläche des Handelscentrums im Altlastenverdachtsflächenkataster des Umweltamtes des Landkreises Märkisch- Oderland als Altlastenverdachtsfläche geführt (Reg. Nr. 024563179, Bezeichnung: Ehem. ACZ und BGH Gelände).

Für das Gelände des Handelscentrums hat die ACZ- Agrochemisches Zentrum GmbH & Co. KG Müncheberg mit Schreiben vom 24.03.1992 bei der (damaligen) Kreisverwaltung Strausberg einen Antrag auf Freistellung von Altlasten gestellt. Die Antragstellerin hat diesen Antrag auf die Handelscentrum Strausberg e.G. übertragen, die wiederum den Antrag an die Handelscentrum Grundstücks GmbH & Co. Immobilien GmbH übertragen hat. Der Landkreis Märkisch- Oderland, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft/Altlasten, hat am 11.01.1999 mitgeteilt, dass eine Freistellung abgelehnt wird, jedoch auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse keine Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind und keine Forderungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde bezüglich Altlasten bestehen. Mit Ausnahme des Bereichs der Kfz- Werkstatt sind keine bedeutsamen Altlastenverdachtsbereiche auf dem Gelände des Handelscentrums bekannt. Vor Beginn von Baumaßnahmen werden keine Auflagen zur Sanierung erteilt. Sollten im Rahmen von

Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens auftreten, legt die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen fest.

Zur Altlastensituation des Grundstücks liegen die folgenden Untersuchungen/Gutachten vor:

1. Altlastengutachten vom 1.3.1994 (AnalyTech GmbH)
2. Orientierende Untergrunduntersuchungen auf Altlasten auf dem Gelände der Handelszentrum Grundstücks GmbH & Co. Immobilien KG vom 17.02.1998 (HPC GmbH).

2.2.7 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten/ Baumaßnahmen eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

2.2.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Sondergebietsflächen, die privaten Grünflächen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich im Eigentum der Peter Fritz Immobilien GbR mbH, Berlin.

Die Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Strausberg, der Strausberger Eisenbahn GmbH sowie der Peter Fritz Immobilien GbR mbH.

3. Planerische Ausgangssituation und Planungsvorgaben

3.1 Planerische Ausgangssituation

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Plangebiet sind für den im Zusammenhang bebauten Bereich Vorhaben nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- zu beurteilen. Dies betrifft die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete SO1, SO3 und SO4. Das direkt östlich an den bebauten Bereich angrenzende Gebiet, das im Bebauungsplan ausgewiesene SO2, befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB- Bauen im Außenbereich- zu beurteilen.

Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets in Übereinstimmung mit der bisherigen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) dar.

Weiterhin stellt der FNP für den östlichen Geltungsbereich ein Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) und für den südwestlichen Geltungsbereich den oberirdischen Verlauf einer Hauptversorgungsleitung dar.

Die das Plangebiet im Westen tangierende Berliner-/Ernst- Thälmann- Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße eingeordnet. Die im Norden des Plangebiets

verlaufende Goethestraße ist Bestandteil einer großräumigen Trassenfreihaltung für eine Verbindungsstraße (sog. „Südspange“, Verbindungsstraße zwischen der Umgehungsstraße im Westen und der Straße Am Flugplatz im Nordosten).

Im Nordosten und Südosten grenzen zwei darstellungsfreie, sog. „weiße“ Flächen an das Plangebiet an.

Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes, dessen Ziele in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingeflossen sind, sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Erfordernisse in Siedlungsgebieten:

- Ziel: Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate.
Maßnahme: Bei geplanten Siedlungsverdichtungen, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß, Anlage von Flächen des ruhenden Verkehrs mit halboffener Versiegelung, bei größeren Objekten Regenentwässerung in Sickermulden auf der Vorhabensfläche.

Sicherung der Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung:

- Ziel: Wasserschutzgebiet,
Maßnahme: Durchsetzung der noch geltenden TGL 43850 sowie der „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ W 101 des DVGW (19/75).

Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen:

- Alleen und Baumreihen entlang der Berliner-/Ernst- Thälmann- Str. sowie der Goethestraße.

Verbesserung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes:

- Ziel: Erhöhung der Natürlichkeit in standortfremden Kiefernforsten.
Maßnahme: Naturnaher Umbau von Nadelforst in Laubmischwald mit einheimischen standortgerechten Baumarten (Förderung der Naturverjüngung einheimischer Laubgehölze wie Eichen, Hainbuchen, Linden, Rotbuchen u.a. durch Auflichtung und angepasste Bewirtschaftung).

Stadtentwicklungsplanung

Als Mittelzentrum nimmt Strausberg eine zentralörtliche Versorgungsfunktion gegenüber dem Umland wahr. Dies umfasst sowohl die Ausstattung mit Handels und privaten Dienstleistungseinrichtungen, als auch mit Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Behörden/ Institutionen.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die zentralörtlichen Funktionen Strausbergs zu stärken, um den Einzugsbereich der Stadt zu vergrößern und zusätzliche Bevölkerung und Kunden an die Stadt zu binden. Die Erfüllung dieser Aufgaben bedingt eine ständige planerische Anpassung und Überprüfung von Maßnahmen, die sich aus dem gesellschaftlichen Wandel und den sich ändernden Ansprüchen der Bevölkerung an ein attraktives Mittelzentrum ergeben. Dieser planerische Anpassungsbedarf besteht insbesondere aufgrund der raschen Änderungen der Angebotsstrukturen im Einzelhandel. Weiterhin ist das sich ändernde Einkaufsverhalten der Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen, um Strausberg als attraktiven Einzelhandelsstandort in der Region zu stärken.

Planerische Zielstellung ist es, die bestehenden Einkaufszentren (Handelscentrum und Kaufland) zu erhalten und dabei die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu deren Weiterentwicklung zu schaffen. Von der Ausweisung zusätzlicher Sondergebiete für Einkaufszentren wird dagegen zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.

Strausberg verfügt mit seinen gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten Wohngebiets- und Stadtteilzentren über eine gute wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Von überörtlicher Bedeutung ist das Handelscentrum und die Altstadt, wobei die Altstadt das Zentrum für den sog. Erlebniseinkauf sowie für höherwertige Warengruppen darstellt.

Einzelhandelsentwicklung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg- Berlin (GL) hat im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zur Erweiterung des Handelscentrums der Stadtverwaltung empfohlen, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Strausberg zu erarbeiten. Dieser Empfehlung ist mit der Erarbeitung eines mit der GL abgestimmten Positionspapiers zur Einzelhandelsentwicklung entsprochen worden (s. Pkt. 4.4 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen sowie im Anhang der Begründung).

Verkehrsplanung

Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen des Landes Brandenburg (Straßenbaulastträger der E. – Thälmann- Str.) der Untersuchungsumfang für ein durch den Vorhabensträger zu erstellendes Verkehrsgutachten abgestimmt. Inhalt des Verkehrsgutachtens sollte die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Handelscentrums sein (s. Pkt. 4.4 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen).

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro) enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamttraumes. Diese werden, soweit dies durch planerische Instrumente erfolgen kann, im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV 02/98) konkretisiert.

Im LEPeV ist Strausberg als Zentraler Ort (Mittelzentrum) und Handlungsschwerpunkt dargestellt. Folgende, für die weitere Entwicklung des Plangebietes maßgeblichen Festlegungen sind im LEPeV getroffen:

- Das Plangebiet befindet sich in der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ der Stadt Strausberg. Innerhalb des Siedlungsbereichs sollen vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.
- Zur Vermeidung von Verkehr sollen die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und quantitativ ausgewogen entwickelt werden. Der Entmischung der Funktionen in Orten und Stadtteilen mit einem hohen Durchmischungsgrad soll entgegengewirkt werden.
- Die Verkehrsvermeidung zählt zu den obersten Zielen der Raumentwicklung. Dem Aufbau einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur kommt dabei erhebliche Bedeutung zu. Das Prinzip der kleinräumigen Nutzungsmischung führt weg von der „erzwungenen“ Mobilität.
- Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraums mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen.
- Der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum ist auf die Gemeinden mit „potenziellem Siedlungsbereich“ gemäß den Typ 1 – Gemeinden (Strausberg) zu konzentrieren.
- Insbesondere folgende Handlungsziele gelten für Strausberg:
 - * Stärkung der zentralörtlichen Funktion,
 - * Ausgleich funktionaler Defizite,
- Verkehrsvermeidung durch integrierte Siedlungsentwicklung.

Der LEPeV konzentriert sich mit Vorrang auf die Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenden Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung. Die Festlegungen im LEPeV werden durch die Regionalpläne vertieft und konkretisiert.

Im Regionalplan Oderland- Spree, Stand Nov. 2001, ist Strausberg als Mittelzentrum mit überörtlicher Bedeutung sowohl für den engeren Verflechtungsraum (eV) als auch für den äußeren Entwicklungsraum dargestellt. Weiterhin ist Strausberg als Gemeinde mit „potenziellem Siedlungsbereich“ im eV klassifiziert.

Im Regionalplan Oderland- Spree ist das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Für den Bereich des Handelscentrums ist ein Symbol „bestehendes Einkaufszentrum“ (raumbedeutsamer, großflächiger Einzelhandelsstandort) abgebildet. Die gesamte Goethestraße ist als Teilabschnitt einer Trassenvorsorge für eine funktionale Straßenverbindung vorgesehen. Dem Regionalplan liegen folgende, den Bebauungsplan berührende Grundsätze und Ziele zugrunde:

- Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass sie als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs wahrnehmen.
- In Zentralen Orten sollen für die Entwicklung zentrumsrelevanter Infrastruktureinrichtungen Flächen an geeigneten Standorten, in Abstimmung mit der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, gebündelt und vorsorglich gesichert werden. Durch die Konzentration der Einrichtungen in Ortskernen soll insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet bzw. verbessert werden. Traditionelle zentralörtliche Funktionen sollen gestärkt, Entwicklungspotenziale zur Erfüllung überörtlicher Versorgungsaufgaben gefördert werden.
- Innenstadtrelevante Einrichtungen der privaten Versorgung sollen den Kernen zugeordnet werden. Bei der Entwicklung von raumbedeutsamen Einzelhandelseinrichtungen sollen die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die ÖPNV- Anbindung gewährleistet und die zentralörtliche Gliederung berücksichtigt werden.

3.3 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Zur Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzwecken des LSG ist im Dezember 2002 sowie im Juli 2004 eine Voranfrage an das zuständige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz gerichtet worden. Der ersten Voranfrage lag der Geltungsbereich ohne das geplante Abschlussgebäude zugrunde. Im Antwortschreiben des Ministeriums vom Januar 2003 wurde mitgeteilt, dass nach einer ersten Prüfung der vorgelegten Unterlagen und zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Überplanung des LSG in den Grenzen des Geltungsbereichs mit dem Schutzzweck und den Festsetzungen über das LSG vereinbar ist. Bei der Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch die Vereinbarkeit in Abhängigkeit von den konkret beabsichtigten Festsetzungen erneut zu beurteilen.

Da für die Errichtung des geplanten Abschlussgebäudes der Geltungsbereich um ca. 3.000 m² in nordöstliche Richtung erweitert wird, ist im Juli 2004 eine weitere Voranfrage zur Vereinbarkeit der Planung gestellt worden. Im Antwortschreiben des Ministeriums vom 09.09.2004 wurde mitgeteilt, dass die Einbeziehung von 3.000 m² Wald mit den Schutzzwecken des LSG vereinbar ist, wenn die Maßgaben (Ausgleichsmaßnahmen) des Grünordnungsplanes sowie die benannten Ausgleichsmaßnahmen zur Waldumwandlung (Erstaufforstung im Geltungsbereich und ökologischer Waldumbau) durchgeführt werden.

Da der für den Bebauungsplan bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird (vgl. Pkt. IV Umweltbericht, S. 35) und die Durchführung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen Erstaufforstung und ökologischer Waldumbau im Stadtwald vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass der am 07.11.06 gestellte Antrag zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" vom zuständigen Ministerium erteilt wird.

II. Planinhalt

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans- Städtebauliche Planungsziele

Das Handelszentrum stellt einen raumbedeutsamen, großflächigen¹ Einzelhandelsstandort von regionaler Bedeutung dar. Mit der Erweiterung soll Strausberg als Einzelhandelsstandort gestärkt und fortentwickelt werden. Voraussetzung für eine zeitgemäße Versorgung der Bevölkerung stellt u.a. ein ausreichendes Flächenangebot auf dem Gelände des Handelszentrums dar.

Mit dem Bebauungsplan soll das vorhandene, innerörtlich gelegene Einkaufszentrum durch die Errichtung eines zusätzlichen Abschlussgebäudes baulich abgerundet werden. Mit dem zusätzlichen Baukörper soll zudem das Erscheinungsbild nachhaltig verbessert werden.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird mit dem Bebauungsplan das innerörtliche Potenzial gestärkt. Mit der Stärkung der Innenentwicklung wird dem städtebaulichen Leitbild der Bestandsentwicklung vor der Neuausweisung „auf der grünen Wiese“ Rechnung getragen.

Mit dem Ausbau des bestehenden, infrastrukturell gut erschlossenen Einkaufszentrums soll insbesondere zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre beigetragen werden, die bei einem nicht integrierten Standort unwillkürlich entstehen würden. Auch wirkt sich die gute Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln verkehrsreduzierend aus.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Planung verbunden sind, sollen vollständig kompensiert werden. Die Durchführung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst im wesentlichen folgende Inhalte:

- Entwicklung sonstiger Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ (SO1), „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsflächen“ (SO2), „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO3) und „Schank- und Schank- und Speisewirtschaft“ (SO4).
- Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsflächen, unterschieden nach zentrenrelevanten, nicht- zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der max. zulässigen überbaubaren Grundfläche für die jeweiligen Sondergebiete.
- Festsetzung der Bauweise sowie der Höhe baulicher Anlagen.
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Zufahrten.
- Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.2 Entwicklung aus der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen der Planungsanzeige und der Anfrage der Stadt Strausberg auf Prüfung der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) für die Erweiterung des Handelszentrums von ca. 15.000 auf ca. 27.000 m²

¹ Definition Großflächiger Einzelhandel: Großflächigkeit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar und ist nicht eindeutig definiert. Jedoch ist nach der Vermutungsregel als Kriterium zur Festlegung der Großflächigkeit ein Wert ab ca. 1.200 m² Geschossfläche je Betrieb anzunehmen.

Verkaufsfläche am 14.04.2004 schriftlich mitgeteilt, dass für das Vorhaben gem. Artikel 16 Abs. 2 Nr. 1 Landesplanungsvertrag von der Durchführung eines ROV abgesehen werden kann, da das Vorhaben dem Ziel der Raumordnung gem. § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro entspricht.

In der Entscheidung wird ferner mitgeteilt, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 20.200 m² am Standort des Handelszentrums für verträglich eingeordnet wird und im weiteren Verfahren angemessen berücksichtigt werden sollte.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt. Auch wenn der Geltungsbereich geringfügig (um ca. 3.000 m²) die FNP Darstellung (Sondergebiet Einzelhandel) überschreitet, entspricht der Bebauungsplan der FNP- Darstellung.

Die Darstellung der ca. 3.000 m² großen Fläche als „weiße“ Fläche erlaubt unter Beachtung der Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken des LSG- „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“² die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsflächen“. Da Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich schon vorhanden sind und der FNP hinsichtlich der angestrebten Gebietsnutzung nicht grundstücksscharf trennt, berücksichtigt der Bebauungsplan die im FNP der Stadt Strausberg dargestellten Grundzüge der Planung.

Der Darstellung einer im Norden des Plangebiets verlaufenden großräumigen Trasse für eine Verbindungsstraße („Südspanne“, Verbindungsstraße zwischen der Umgehungsstraße im Westen und der Straße Am Flugplatz im Nordosten) wird mit der Ausweisung einer entsprechenden Straßenverkehrsfläche entlang der Goethestraße entsprochen.

4.4 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen

Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung in Strausberg

Am 22.04.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg ein Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung beschlossen (s. Anhang; die Ergänzung des Positionspapiers vom Nov. 05 befindet sich ebenfalls im Anhang), welches insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplans zur Weiterentwicklung des Handelszentrums berücksichtigt werden soll.

Die Aufgabenstellung des „Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung“ beinhaltet die Beurteilung, inwieweit die vom Eigentümer und Betreiber des Handelszentrums im Jahr 2003/ 04 geplanten Umnutzungs- und Erweiterungsabsichten der Entwicklung des Einzelhandels in Strausberg dienen. Dabei waren insbesondere die Auswirkungen auf die im Zuge der sog. Funktionsschwächensanierung angestrebte Stärkung der Altstadt, als wichtigem Einzelhandelsstandort, zu ermitteln und zu bewerten.

Neben einer Bestandsaufnahme, der Auswertung regional bedeutsamer Gutachten sowie der Ermittlung der Kaufkraftbindung wurde der Flächenbedarf an Verkaufsflächen, unterschieden nach Sortimentsklassen, ermittelt. Folgender Beschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.04.04 gefasst:

² Vgl. Pkt. 3.3- Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet; das zuständige Ministerium hat am 09.09.2004 mitgeteilt, dass die Einbeziehung von 3.000 m² Wald mit den Schutzzwecken des LSG grundsätzlich vereinbar ist.

„Die Stadtverordnetenversammlung befürwortet das Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung; es soll der Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des notwendigen Baurechts für die Weiterentwicklung des Handelscentrums zu Grunde gelegt werden. Die Stadtverordnetenversammlung befürwortet die Umbau- und Erweiterungsabsichten des Eigentümers und Betreibers des Handelscentrums. Dabei handelt es sich um eine

- Umnutzung des bisherigen Baumarkt-Gebäudes zur Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 1.900 m².
- Bauliche Erweiterung des Handelscentrums durch einen sog. 3. Bauabschnitt in Form eines Abschlussgebäudes am östlichen Ende der Passage
- mit einer Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevante Sortimente wie Baumarkt und Möbel in einer Größe von 5.400 m² Verkaufsfläche,
- mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 1.000 m² und
- mit einer Messe- und Ausstellungsfläche von ca. 5.000 m².

Das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung des notwendigen Baurechts soll weiter betrieben werden.“

Zu der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit Schreiben vom 14.04.04 mitgeteilten Maßgabe, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 20.200 m² im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollte, hat am 10.05.04 eine Abstimmung zu den geplanten Verkaufsflächen stattgefunden. Es wurde festgelegt, dass im Bebauungsplan zusätzlich zum Bestand folgende Festsetzungen zu den Verkaufsflächen getroffen werden sollen:

- 5.400 m² Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente,
- max. 5.000 m² für temporär stattfindende Messe- und Ausstellungsflächen,
- Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 1.900 m² durch Umnutzungen im SO1,
- Verzicht auf zusätzliche 1.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Verkaufsflächen im geplanten Abschlussgebäude (SO2).

Für die weitere Entwicklung des Handelscentrums stellt das Positionspapier sowie die Verständigung mit der Gemeinsamen Landesplanung im April 2004 auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.200 m² (14.900 m² Bestand + 5.400 m² nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche + 5.000 m² Messe- und Ausstellungsflächen) eine wichtige Beurteilungsgrundlage bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung dar.

Strausberger Sortimentsliste

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.06 ist die „Strausberger Sortimentsliste“ beschlossen worden. Sie dient im wesentlichen der Rechtssicherheit bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen sowie der jeweiligen Sortimente. Mit dem Beschluss vom 24.08.06 verfügt die Stadt Strausberg somit über eine allgemein anerkannte, ortsspezifische Sortimentsliste.

Die Strausberger Sortimentsliste unterscheidet zwischen

- nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- zentrenrelevanten Sortimenten,
- nicht- zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Interesse der Eindeutigkeit und Klarheit von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen in Bebauungsplänen muss definiert werden, welche Sortimente welchen der

genannten Sortimentsklassen zuzuordnen sind. Die „Strausberger Sortimentsliste“ sieht folgende Zuordnung vor:

Strausberger Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich auch zentrenrelevant)*

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

Zentrenrelevante Sortimente (nicht zugleich auch nahversorgungsrelevant)*

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten; Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs, DVDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware; keine Auslegware, keine Bodenbeläge)
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat; Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-) Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel

Nicht- zentrenrelevante Sortimente

- Bauelemente, Baustoffe
- Bodenbeläge, Teppiche (Auslege-/Meterware)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Fahrräder und Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Holz
- Kamine / Kachelöfen

- Kfz- Zubehör
- Kraftfahrzeuge
- Leuchten und Lampen
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rolläden / Markisen
- Sanitärbedarf
- Tapeten

* Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in Strausberg auch als zentrenrelevant anzusehen. Umgekehrt sind jedoch die nur als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente nicht zugleich als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. D.h. zum Beispiel: Ein Drogeriemarkt wäre entweder als Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig oder als Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, wenn dies unter Beachtung der maximalen Größenbeschränkung für die jeweiligen Verkaufsflächen zulässig ist. Bekleidungsgeschäfte wären jedoch nur zulässig, wenn die maximale Größenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente dies zuließe.

Die Strausberger Sortimentsliste ist aus dem Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg entwickelt worden. Dabei ist davon ausgegangen worden, dass die gem. Einzelhandelserlass im Land Brandenburg als nicht- zentrenrelevant eingestuft Sortimente auch in der Stadt Strausberg nicht zentrenrelevant sind; Gründe: für eine Abweichung der Strausberger Sortimentsliste vom Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg sind insoweit nicht erkennbar. Die Unterscheidung zwischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten hat sich bereits bei der Erarbeitung und Fortschreibung des Positionspapiers zur Einzelhandelsentwicklung in Strausberg bewährt; an ihr soll festgehalten werden. Auf diese Art und Weise soll sicher gestellt werden, dass die für die Funktionsschwächung bzw. die Einzelhandelsentwicklung der Altstadt besonders wichtigen zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Altstadt in ihrem Umfang beschränkt bleiben.

Verkehr

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen ist im August 2005 eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Verkehrszählung durchgeführt worden. In der Untersuchung waren die durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums neu entstehenden Verkehrsmengen zu ermitteln sowie für auftretende Verkehrsprobleme Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Die bestehende Lichtsignalanlage, welche der Erschließung des Handelscentrums dient, ist auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft worden. In die Untersuchung sind auch die Berechnungen zur erforderlichen Stellplatzanzahl sowie zur Verkehrsorganisation auf dem Gelände des Handelscentrums einbezogen worden. Zur Feststellung des bestehenden Verkehrsaufkommens ist an beiden Knoten E.- Thälmann- Str./ Herrenseeallee und E.- Thälmann- Str./ Goethestraße eine Videoverkehrszählung durchgeführt worden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durch den Neubau auf dem Gelände des Handelscentrums entstehende Verkehrszunahme durch die bestehende Lichtsignalanlage mit den Teilknoten Goethestraße und Herrenseeallee aufgenommen werden kann. Der Leistungsfähigkeitsnachweis für die Lichtsignalanlage hat gezeigt, dass die Wartezeiten insgesamt, mit unter 35 s für die Kraftfahrzeuge, kurz sind.

Bei der Straßenbahnfreigabe kommt es beim Ist- Zustand bereits jetzt zu Stauerscheinungen, besonders für die Fahrzeuge aus der Goethestraße und der Herrenseeallee. Da die Knotenpunkte jedoch generell Leistungsfähigkeitsreserven haben, werden die durch die Straßenbahnfreigabe angestauten Fahrzeuge in den nächsten Umläufen schnell abgeräumt.

Da der Verkehr vom Neubau des Handelscentrums über die Herrenseeallee geführt wird, ist diese als Erschließungsstraße auszubauen. Die vorhandenen Straßenbreiten von 4,60 m bis 6,00 m reichen für den Begegnungsfall von 2 PKW nicht aus. Als Mindestausbaustandard wird die Verwendung des Regelquerschnitts RQ 7,5 (nach RAS-Q) empfohlen. Dabei haben die Fahrstreifen jeweils eine Breite von 2,75 m, die Bankette jeweils 1,0 m sowie die einseitige Entwässerungsmulde eine Breite von 1,5 m.

Entlang der Goethestraße wurden die beiden Einmündungen auf ihre Befahrbarkeit mit Schleppkurven überprüft. Als Bemessungsfahrzeug für die Schleppkurven wurde der Typ Lastzug verwendet. Es wird empfohlen, beide Zufahrten zum Handelscentrum auszubauen, um die vorhandenen Eckausrundungen zu vergrößern. Besonders wichtig ist eine Umgestaltung der Zufahrt (neben Gorkistraße), welche für den Lieferverkehr des Neubaus vorgesehen ist.

Stellplätze

In der Verkehrstechnischen Untersuchung ist ein erforderlicher, zusätzlicher Stellplatzbedarf für die Erweiterung des Handelscentrums von insgesamt 153 Stellplätzen für Beschäftigte und Kunden ermittelt worden. Den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) vom Aug. 2005 liegt als Berechnungsmethode für Stellplätze das Verfahren zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens nach Dr. Bosserhoff von 2000 und die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) von 2005 zugrunde. Die EAR wird von der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen herausgegeben und wird vom Arbeitsausschuss Ruhender Verkehr erstellt. Nach ersterer Methode ergibt sich ein Maximalwert von 117 parkenden Kfz/h, nach EAR 05 von 153 Stellplätzen. Der genaue Nachweis nach EAR 05 wird in der Anlage II, Blatt 4.00 der Verkehrstechnischen Untersuchung geführt. In dieser Anlage wird von der Nutzung in Verbindung mit der BGF ausgegangen und nicht von Daten der Verkehrszählung. Da generell bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes sehr unterschiedliche Verfahren verwendet werden, wurden in der Untersuchung zwei allgemein von Verkehrsingenieuren angewandte Verfahren verwendet, der errechnete Höchstwert (153 Stellplätze) wird von den Gutachtern empfohlen und im Bebauungsplan zugrunde gelegt. Zum besseren Verständnis des Stellplatzkonzepts befindet sich eine Plandarstellung (mögliche Umsetzung) als Anlage zur Begründung.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (m ²)
SO 1	53.103 m ²
SO 2	14.823 m ²
SO 3	5.071 m ²
SO 4	1.669 m ²
Private Grünfläche	1.297 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.325 m ²
Straßenverkehrsfläche	12.375 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	677 m ²
Summe	93.340 m²

6. Wesentlicher Planinhalt Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

6.1 Baugebiete: Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

6.1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Der im Planungsrecht einzigartigen Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Einkaufszentren¹, großflächigen Einzelhandelsbetriebe² sowie andere großflächige Handelsbetriebe typischerweise Beeinträchtigungspotenziale aufweisen. Welche Belange dabei ganz erheblich betroffen sein können, wird in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführt. Dort werden neben schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Stadtzentren, Stadtteilzentren) in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden genannt.

Im Rahmen der vorsorgenden Konfliktbewältigung zu den Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist sowohl das „Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung“ als auch die „Strausberger Sortimentsliste“ erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Hintergrund war die Ermittlung des Gesamtumfangs zusätzlicher Verkaufsflächen in Strausberg, unterschieden nach Sortimenten, als auch differenziert nach Einzelhandelsstandorten. Daraus abgeleitet ist für das Plangebiet die Zulässigkeit der Gesamtverkaufsfläche, unterschieden nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, ermittelt worden. Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1- 10 im Bebauungsplan getroffen.

Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkaufsflächen, unterschieden nach Sortimenten, beträgt:

- 1.) 8.600 m² für zentrenrelevante Sortimente (Bestand, Stand Dez. 03: 7.600 m²),
- 2.) 3.500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (Bestand, Stand Dez. 03,: 2.300 m²),
- 3.) 10.550 m² (+ 2.000 m² im Freien) für nicht zentrenrelevante Sortimente (Bestand, Stand Dez. 03,: 4.900 m² und 2.000 m² im Freien)
- 4.) 4.500 m² Messe- und Ausstellungsfläche (im Bestand nicht vorhanden).

Zu 1.: Mit dem sich aus den Festsetzungen ergebenden, relativ geringen Zuwachs an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird mit Rücksicht auf die Gemeinsame Landesplanung hinter dem zurück geblieben, was dem Handelszentrum nach dem Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung zugestanden worden war. Dies ist im Sinne der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Altstadt Strausberg.

Zu 2.: Der Zuwachs bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient der Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Handelszentrum. Zwar verfügt die Stadt Strausberg gemäß dem Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung über mehr als ausreichend Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Jedoch gehört das

¹ Definition Einkaufszentrum: „Einkaufszentrum ist die gewachsene oder aufgrund einer Planung entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe“, aus: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 1992.

² Definition großflächige Einzelhandelsbetriebe: Großflächigkeit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar und ist nicht eindeutig definiert. Jedoch ist nach der Vermutungsregel als Kriterium zur Festlegung der Großflächigkeit ein Wert ab ca. 1.200 m² Geschossfläche je Betrieb anzunehmen.

Handelszentrum zu den Stadtteilzentren, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion haben (siehe Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.9.2006 zum Einzelhandelskonzept zur Festlegung von Versorgungsbereichen ... für Nahversorger ... in der Stadt Strausberg). Die im sog. 3. Bauabschnitt des Handelszentrums geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird ein sehr breites und differenziertes Angebot an Lebensmitteln bieten, wie es ein solches in der Stadt Strausberg derzeit nicht gibt.

Zu 3.: Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist die Stadt Strausberg von einem sehr starken Kaufkraftabfluss betroffen. Dem soll (in Übereinstimmung mit dem Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung) durch die Festsetzung eines großen Zuwachses an Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen entgegen gewirkt werden.

Zu 4.: Keinesfalls dürfen die ggf. errichteten, als planungsrechtlich zulässig festgesetzten Ausstellungs- und Messeflächen für die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen umgesetzt werden. Die diesbezügliche B-Plan Festsetzung ist insoweit klar formuliert.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1- 10 als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht- zentrenrelevanten bezeichneten Sortimente sind abschließend in der „Strausberger Sortimentsliste“ aufgeführt und somit im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO zutreffend gekennzeichnet. Die besondere städtebauliche Rechtfertigung zur Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente liegt in der dauerhaften Erhaltung der Attraktivität der Einzelhandelsfunktion des Stadtzentrums, der Altstadt. Dies entspricht den Regelungen in § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen soll es ermöglicht werden, eine weitestgehende Flexibilität bei den angebotenen Sortimenten bei Einhaltung einer max. zulässigen Obergrenze an nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten- und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten im Einkaufszentrum „Handelszentrum“ zu gewährleisten. Der Verkaufsflächenbestand im Handelszentrum beträgt gegenwärtig ca. 15.000 m² in den Bestands- Sondergebieten SO1, SO3 und SO4 (davon ca. 10.000 m² nahversorgungs- und zentrenrelevante Verkaufsflächen und ca. 5.000 m² nicht- zentrenrelevante Verkaufsflächen).

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Weiterentwicklung des Plangebietes durch Ergänzung des bestehenden, städtebaulich integrierten Einkaufszentrums durch großflächige und andere Einzelhandelsbetriebe, erfolgt die Ausweisung als Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben sowie der Gastronomie. Zur Art der Nutzung werden im Bebauungsplan vier Teil- Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen

- „Einkaufszentrum“ (SO1)
- „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsflächen“ (SO2)
- „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO3)
- „Schank- und Speisewirtschaft“ (SO4)

festgesetzt.

Zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Sortimenten werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. **Im SO1 „Einkaufszentrum“ sind zulässig:**
 - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
 - Öffentliche Einrichtungen,

- **Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
 - **Kino.**
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
2. **Die im SO1 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 15.900 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:**
- **8.400 m² zentrenrelevante Sortimente,**
 - **7.500 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)
3. **Im SO1 ist eine Geschossfläche von max. 1.900 m² für Dienstleistungs- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Einrichtungen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
4. **Im SO2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsflächen“ sind zulässig:**
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe,**
 - **Flächen für zeitlich befristet stattfindende Messen- und Ausstellungen.**
- Unzulässig sind**
- **Gartenbaubetriebe,**
 - **Tankstellen sowie Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
5. **Die im SO2 zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 5.200 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,**
 - **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.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
6. **Die im SO2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Messe- und Ausstellungsflächen“ zulässige Nutzfläche für zeitlich befristet stattfindende Messen und Ausstellungen beträgt max. 4.500 m². Die Nutzung der Fläche für Verkaufszwecke ist nur während der Messe- und Ausstellungszeiten zulässig. Die zum Verkauf stehenden Sortimente müssen in einem inhaltlichen Bezug zur stattfindenden Messe/Ausstellung stehen.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
7. **Im SO3 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind zulässig:**
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe**
- Unzulässig sind:**
- **Gartenbaubetriebe,**
 - **Tankstellen sowie Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- 8. Im SO3 sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ ausschließlich Verkaufsflächen für nicht- zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 1.550 m². Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente sind max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Zusätzlich ist eine Verkaufsfläche im Freien von max. 2.000 m² zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 9. Im SO4 „Schank- und Speisewirtschaft“ ist zulässig**
- **Schank- und Speisewirtschaft.**
- Unzulässig sind:**
- **Gartenbaubetriebe,**
 - **Tankstellen sowie Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge.**
- (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 10. Im SO4 ist eine Geschossfläche von max. 450 m² für Schank- und Speisewirtschaften zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1-10 soll sichergestellt werden, dass mit der Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe im Handelszentrum nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht wird, die eine verbrauchernahe Versorgung mit höherwertigen Sortimenten, insbesondere in der Altstadt, anbieten. Mit den Festsetzungen wird eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als auch mit höherwertigen Waren sowohl in der Altstadt als auch im Handelszentrum gesichert. Insgesamt wird mit den Festsetzungen die Sicherung von Vielfalt und Warenangebot sowie von Dienstleistungen gem. den Empfehlungen im „Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung“ für die Strausberger Einzelhandelsstandorte erreicht.

Begründung zum Ausschluss von Tankstellen, Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge sowie von Gartenbaubetrieben:

Tankstellen sowie Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge stellen eine spezielle Nutzungsart gewerblicher Betriebe dar, von denen eine hohe verkehrsinduzierende Wirkung ausgeht. Im Verkehrsgutachten wurde ermittelt, dass es insbesondere während der Straßenbahnfreischaltung zu Rückstaus in der Goethestraße und der Herrenseeallee kommt. Diese Situation soll nicht mit verkehrserzeugenden Nutzungen im Umfeld verstärkt werden. Weiterhin befinden sich an der Goethestraße zahlreiche Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Bei zusätzlichen, verkehrserzeugenden Nutzungen wie Tankstellen und Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge ist zu erwarten, dass die ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken unverhältnismäßig stark eingeschränkt wird. Tankstellen sowie Wasch- und Pflegehallen für Kraftfahrzeuge sind daher unzulässig, da sie zu Behinderungen des Verkehrsflusses im Umfeld des Plangebietes führen.

Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben und deren Tätigkeit über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgeht. Gartenbaubetriebe können als eine Unterart der landwirtschaftlichen Betriebe (§ 210 BauGB) eingeordnet werden. Da von Gartenbaubetrieben negative Auswirkungen aufgrund der betriebstypischen, sehr früh beginnenden Arbeitszeiten und des damit verbundenen, früh einsetzenden Kraftfahrzeugs- und Maschineneinsatzes ausgehen, sollen Gartenbaubetriebe unzulässig sein.

Werbeanlagen

Baugenehmigungsfreie Werbeanlagen (Ansichtsfläche von max. 2,5 m², mehrere Werbeanlagen werden dabei zusammengerechnet) bedürfen aufgrund der geringen Ansichtsfläche keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Alle übrigen Werbeanlagen

bedürfen jedoch zur Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Regelung.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen insbesondere mögliche Konflikte zu angrenzenden Nutzungen (z.B. Wohnbebauung an der Goethestraße) vermieden werden. Weiterhin soll mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen eine Orientierungshilfe und Informationsmöglichkeit für die Besucher des Einkaufszentrums geschaffen werden.

Dies erfolgt durch die Festsetzung von max. 5 Werbepylonen im Geltungsbereich. Ein Werbepylon (Werbemast) ist ein freistehendes, hochformatiges Element wie zum Beispiel ein Tankstellen- Preisankünder oder ein Kaufhaussignet. Es weist auf örtliche Betriebseinheiten hin. Folgende Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bebauungsplan getroffen werden:

11. In den Sondergebieten sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- **Max. vier unbeleuchtete Werbepylone (Werbemasten) mit einer max. Höhe von 8 m sowie eine max. Ansichtsfläche von jeweils 30 m².**
- **Ein Leuchtpylon im Sondergebiet 1 in einem max. Abstand von 60 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße und einem max. Abstand von 15 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Herrenseeallee. Der Leuchtpylon darf eine max. Höhe von 15 m sowie eine max. Ansichtsfläche von 12 m² nicht überschreiten.**
- **Werbeanlagen an den Gebäudefassaden mit einer max. Ansichtsfläche von jeweils 6 m². Davon sind max. vier als Leuchtwerbeanlagen zulässig, nicht jedoch an den der Goethestraße zugewandten Gebäudeflächen. Die Beleuchtung darf nur in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr erfolgen.**

Unzulässig sind:

- **Werbeanlagen als Leuchtwerbung an den der Goethestraße zugewandten Gebäudeflächen.**
- **Werbeanlagen an Zäunen und als Großwandtafeln.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Analog zu den schnellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels unterliegen auch die Werbeanlagen einem stetigen Wandel in Bezug auf Anzahl, Lage, Umfang und Erscheinungsbild. Die Dynamik dieses Veränderungsprozesses sowie die damit verbundenen möglichen städtebaulichen Konflikte können nicht abschließend mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gefolgt werden soll. Planerische Zurückhaltung im Bebauungsplan soll dann erfolgen, wenn eine „Feinststeuerung“ auf der Vollzugsebene besteht. D.h., die Festsetzungen im Bebauungsplan beschränken sich auf diejenigen Tatbestände, für die die verbindliche Bauleitplanung nach Ebene und Funktion das richtige Instrument darstellt. Im Bebauungsplan wird nicht versucht zu regeln, was u.a. nachfolgenden Vorbescheids- und Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben kann. Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu beachten, dass beispielsweise mit § 15 Abs. 1 BauNVO im Genehmigungsverfahren eine wohlabgewogene Einzelfallentscheidung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden kann.

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet weist eine Vielzahl von Gebäuden auf, die durch eine zentrale Passage städtebaulich „zusammengefügt“ werden. Eine Ausnahme stellen lediglich das Gartencenter und das Schnell- Restaurant (McDonald's) dar. Mit der Realisierung des geplanten Abschlussgebäudes wird die Entwicklung zu einem kompakten Einkaufszentrum mit einer zentralen, verbindenden Ladenstraße gestärkt.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt daher die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen. Durch die Ausweisung der Baugrenzen wird die Entwicklung zu einem kompakten Einkaufszentrum gefördert, wobei sich die abgewandten Standorte des Gartencenters (SO3) und des Schnell- Restaurants (SO4) nicht über den Bestand hinaus erweitern sollen.

Für die Sondergebiete wird das zulässige Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer max. zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der heterogenen Struktur der Sondergebiete erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundflächen für jedes Sondergebiet. Für die neben dem Hauptbereich des Einkaufszentrums gelegenen Sondergebiete SO4 (Schank- und Speisewirtschaft; z.Zt. McDonald's) und SO3 (Großflächige Einzelhandelsbetriebe; z.Zt. Gartencenter) wird die bereits überbaute Grundfläche festgesetzt, um der weiteren städtebaulichen Zersplitterung entgegenzuwirken.

Die gleiche Zielstellung wird mit der Ausweisung der Baugrenzen im SO1 und SO2 verfolgt. Mit der im SO1 (Einkaufszentrum) und SO2 (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsfläche) festgesetzten Grundfläche wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen erreicht, dass ein kompaktes, städtebaulich attraktiv zu gestaltendes Einkaufszentrum entstehen kann.

Aufgrund der im Jahr 1999 durchgeführten Baugrunduntersuchung, die eine nahezu vollständige Versiegelung der Bestandssondergebiete mit einer 20-30 cm dicken Bitumen- oder Betonschicht festgestellt hat, wird für die Bestandssondergebiete SO1, SO3 und SO4 eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung ergibt sich aus dem Umstand, dass eine nahezu vollständige Versiegelung (ca. 95%) der Bestandssondergebiete bereits besteht. Dieser Umstand ist der ursprünglichen Vornutzung der Flächen als BHG und ACZ vor 1990 geschuldet. Gem. § 26a Abs. 1 BauNVO (Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands) ist § 17 Abs. 3 BauNVO auf im Einigungsvertrag genannte Gebiete (u.a. Land Brandenburg) anzuwenden, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren. Da dies für die Sondergebiete SO1, SO3 und SO4 zutrifft, können gem. § 17 Abs. 3 BauNVO die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Folgende städtebauliche Gründe liegen vor, die eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung erfordern:

- Auf nahezu vollständig versiegelten Flächen, die aufgrund einer ehem. landwirtschaftlich- industriellen Vornutzung des Gebiets entstanden sind, soll durch die Errichtung eines Abschlussgebäudes ein städtebaulich geordnetes Einkaufszentrum entstehen,
- Es soll Planungssicherheit für das Einkaufszentrum durch die Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsflächenanzahl geschaffen werden,
- Es soll Planungssicherheit für die weitere Einzelhandelsentwicklung in Strausberg geschaffen werden.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht entgegen, da u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden und auch keine nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, da lediglich die Bestandssituation im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen:

- Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- mit der Planung entstehen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen,

- die Belange des Naturschutzes werden berücksichtigt, schädlichen Umwelteinwirkungen werden nicht hervorgerufen.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 3 BauNVO ist daher aus den genannten Gründen zulässig. Zur eindeutigen Festlegung des max. zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird für die Bestandssondergebiete SO1, SO3 und SO4 folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

- 12. In den Sondergebieten SO1, SO3 und SO4 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Im Sondergebiet 2 ist eine max. zulässige Grundfläche von 5.500 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,38. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Bei Anwendung dieser Regel dürfte im Geltungsbereich lediglich eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,57 erfolgen. In § 17 BauNVO wird für sonstige Sondergebiete jedoch eine Obergrenze für die GRZ von 0,8 genannt. Diese würde hier bei weitem nicht ausgeschöpft. Eine Anhebung der höchstzulässigen GRZ, einschließlich aller Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8, entspricht daher den Vorstellungen des Gesetzgebers und ist für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsfläche“ angemessen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 13. Im SO2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die max. zulässige Grundfläche von 5.500 m² sowie diejenigen Flächen, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) genannten Grundflächen überschritten werden dürfen, befinden sich in einem Bereich, in dem sich bereits voll- und teilversiegelte Flächen befinden. Die mit der Anhebung der GRZ auf 0,8 betroffenen Flächen sind demnach nur teilweise eingriffserheblich.³

Höhe von Gebäuden

Für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für das SO1, SO3 und das SO4 erfolgt eine einheitliche Höhenfestsetzung von 8m. Eine Ausnahme stellt ein Bestandsgebäude im SO1 dar, das über eine Höhe von 15m verfügt. An der max. zulässigen Höhe von 15m soll für dieses Gebäude aus städtebaulichen Gründen festgehalten werden, da es als Verwaltungsgebäude mit Praxen und anderen Dienstleistungseinrichtungen eine besondere Funktion einnimmt, die auch nach außen dokumentiert werden soll. Für das Abschlussgebäude im SO2 wird eine max. zulässige Höhe von 12m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass mit der Errichtung des um 4m höheren Abschlussgebäudes eine bessere Proportionierung des Erscheinungsbildes des Handelscentrums erfolgt. Der vorgesehene „Magnet“ soll vom Eingangsbereich aus bereits sichtbar sein. Mit den Ausweisungen im Bebauungsplan entstehen keine gegenseitigen Beeinträchtigungen vorhandener und neu geplanter Gebäude.

³ Für die Errichtung von ca. 300 Stellplätzen wird z.B. lediglich eine bisher unversiegelte Fläche von 1.500 m² (für ca. 120 Stellplätze) benötigt, da sich die übrigen 180 Stellplätze auf bereits versiegelten Flächen befinden.

In den jeweiligen Sondergebieten wird zur Sicherstellung der Höhenentwicklung eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

14. In den Sondergebieten darf die Oberkante (OK) baulicher Anlagen folgende Höhe nicht überschreiten:

- 8 m im SO1, SO3 und SO4.
- 12 m im SO 2.
- 15 m für eine Teilfläche im SO1.

Die max. zulässige Höhe wird bezogen auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. Dies gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Für Schornsteine und Lüftungsanlagen darf eine Höhe von 15m nicht überschritten werden.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Da sich, mit Ausnahme des SO4, die Flächen im Geltungsbereich im Besitz eines Eigentümers befinden und kein spezieller Gebäudetyp in den Sondergebieten angestrebt wird, ist die Festsetzung einer Bauweise für die Sondergebiete SO1 und SO2 städtebaulich nicht erforderlich. Die für das SO 1 und SO 2 im Bebauungsplan getroffene Ausweisung von Baufenstern in Verbindung mit der Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche stellt eine ausreichend geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Für die randlagigen Sondergebiete SO 3 und SO4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m sollen im SO3 und SO4 aus städtebaulichen Gründen nicht errichtet werden.

6.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

(a) Ernst- Thälmann- Straße, Berliner Straße

Der überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßenzug Ernst- Thälmann- Str. – Berliner Straße wird für den im Geltungsbereich liegenden Teil in der bestehenden Breite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

(b) Goethestraße

Die im südlichen Bereich der Goethestraße verlaufende Trasse der Strausberger Eisenbahn GmbH ist bereits förmlich entwidmet. Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche umfasst die Goethestraße und die nicht mehr benötigte Straßenbahntrasse. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird mit 19,5m bzw. 25,5m ab der Einmündung der Gorkistraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Ausweisung ist sichergestellt, dass die im FNP dargestellte Verbindungsstraße im Bereich der Goethestraße berücksichtigt wird.

In der Verkehrstechnischen Untersuchung vom August 2005 wird empfohlen, die Zufahrten des Handelsentrums auf die Goethestraße aus- bzw. umzubauen. Als Bemessungsfahrzeug für die Eckausrundungen wurde ein Lastzug verwendet. Zur Verbesserung der Zufahrten sowie der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich werden an der Goethestraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils 6,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Breite ermöglicht den Umbau der Zufahrten an der Goethestraße unter Berücksichtigung der Anforderungen des Lieferverkehrs zum geplanten Abschlussgebäude des Einkaufszentrums.

(c) Herrenseeallee

Die Herrenseeallee dient der Erschließung für PKW's zum Abschlussgebäude und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da, wie in der Verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt wurde, der vorhandene Querschnitt nicht durchgängig für eine Begegnung von 2 PKW's ausreichend ist, wird ein Umbau der Herrenseeallee im Bebauungsplan berücksichtigt. Als Mindestausbaustandard wird im Bebauungsplan die Verwendung des Regelquerschnitts RQ 7,5 (nach RAS-Q) mit einer jeweiligen Fahrstreifenbreite von 2,75 m plus beidseitigen Banketten (jeweils 1,0 m) und einseitiger Mulde (1,5 m) zugrunde gelegt. Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird mit 9,0 m ab der Einmündung der Herrenseeallee von der Ernst- Thälmann- Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Mit der Ausweisung ist sichergestellt, dass der in der Verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte Ausbaustandard hergestellt werden kann. Zur besseren Verkehrsabwicklung sowie zur Gewährleistung guter Sichtverhältnisse wird für die Ein- und Ausfahrt im Bereich des Haupteingangs an der Herrenseeallee eine Breite von 14,2 m festgesetzt.

Die dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan ermöglicht, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Folgende Festsetzung wird getroffen:

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze

Auf dem Gelände des Handelscentrums sind z.Zt. ca. 630 Stellplätze vorhandenen. Der Großteil der Stellplätze befindet sich im Bereich der Herrenseeallee und ist um den zentralen Eingangsbereich angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich im Bereich der Goethestraße, die über zwei Zufahrten von der Goethestraße aus zu erreichen sind. In der langjährigen Praxis hat sich gezeigt, dass gegenwärtig kein Defizit an Stellplätzen im Einkaufszentrum besteht. Dies ergibt sich auch daher, dass zahlreiche Kunden mit öffentlichen Verkehrsmitteln und zu Fuß/Rad das Einkaufszentrum besuchen.

In der Verkehrstechnischen Untersuchung ist ein erforderlicher, zusätzlicher Stellplatzbedarf von insgesamt 153 Stellplätzen für Beschäftigte und Kunden ermittelt worden. Den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) vom Aug. 2005 liegt als Berechnungsmethode für Stellplätze das Verfahren zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens nach Dr. Bosserhoff von 2000 und die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) von 2005 zugrunde. Die EAR wird von der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen herausgegeben und wird vom Arbeitsausschuss Ruhender Verkehr erstellt. Nach ersterer Methode ergibt sich ein Maximalwert von 117 parkenden Kfz/h, nach EAR 05 von 153 Stellplätzen. Die Berechnung nach EAR 05 erfolgt anhand der BGF und nicht anhand von Verkehrszählungsdaten. Da generell bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes sehr unterschiedliche Verfahren verwendet werden, wurden in der Untersuchung zwei allgemein von Verkehrsingenieuren angewandte Verfahren verwendet. Der errechnete Höchstwert (153 Stellplätze) wird von den Gutachtern empfohlen und im Bebauungsplan zugrunde gelegt. Zum besseren Verständnis des Stellplatzkonzepts befindet sich im Anhang der Begründung eine Plandarstellung (mögliche Umsetzung).

Nutzung	BGF (m ²)	m ² Nutzfläche je Stellplatz			Summe Stellplätze
		min.	max.	gewählt	
SB Warenhaus	3.650	30	40	40	91
mit Lager	800	80	100	100	8
Einzelhandel	180	30	40	40	4
Ausstellung	4.500	80	100	90	50
Summe					153

Parkmöglichkeiten in einer Größenordnung von bis zu ca. 300 Stellplätzen sollen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Abschlussgebäude im SO2 geschaffen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Herrenseeallee (s. S. 29).

6.3 Private Grünflächen

Wichtiges städtebauliches Ziel ist die Wiederherstellung des Waldes/ der Waldkante im südöstlichen Geltungsbereich in Richtung der S- Bahn- Trasse. Die Fläche in einer Größe von ca. 2.400 m² wird deshalb als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Pkt. 6.4) festgesetzt.

Die Durchführung der Maßnahme „Erstaufforstung/ Wiederherstellung eines Waldrandstreifens“ wird im Bebauungsplan festgesetzt und ist somit bodenrechtlich wirksam. Die tatsächliche Umsetzung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern wird in einem anderen Verfahren – Waldumwandlungsgenehmigungsverfahren; Genehmigungsverfahren zwischen dem Eigentümer der Fläche (Peter Fritz Immobilien GbR) und der zuständigen Behörde (Untere Forstbehörde/Amt für Forstwirtschaft) – abschließend geregelt.

Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Für das geplante Abschlussgebäude im SO2 ist für eine 3.000 m² große Fläche ein Antrag auf Waldumwandlung vom Eigentümer der Fläche bei der zuständigen Forstbehörde gestellt worden. Die Untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 01.03.04 mitgeteilt, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Der Aufforstungsfaktor wurde mit 3,3 festgelegt, woraus ca. 1 ha Ersatzaufforstung oder die Durchführung gleichwertiger Maßnahmen resultieren, die in Vorleistung oder mit Beginn der Baumfällungen vom Antragsteller/Eigentümer der Fläche in Abstimmung mit der Forstbehörde durchzuführen sind.

Mit Schreiben vom 10.06.04 hat die Untere Forstbehörde mitgeteilt, dass sie die Erstaufforstung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Fläche von ca. 2.140 m² befürwortet. Zum vollständigen Ausgleich ist zusätzlich die Maßnahme „ökologischer Waldumbau“ in einer Größenordnung von 1,6 ha durchzuführen. Die Fläche zur Durchführung der Maßnahme „ökologischer Waldumbau“ befindet sich im Stadtwald der Stadt Strausberg und ist in einem Anhang der Begründung dargestellt .

6.4 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan wird eine mit Wald bestockte, 2.850 m² große Fläche als Sondergebiet (SO2) für die Errichtung des geplanten Abschlussgebäudes ausgewiesen. Als wertgleicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll im nordöstlichen Geltungsbereich eine 2.138 m² große Fläche aufgeforstet sowie die Maßnahme „ökologischer Waldumbau“ auf einer Fläche von 1,6 ha im Stadtwald durchgeführt werden. Mit der Aufforstung wird die bestehende Waldfläche zwischen dem Handelszentrum und der Wohnbebauung an der Herrenseeallee funktional gestärkt. Mit der Anpflanzung entsteht ein natürlicher Puffer, der sowohl den Anwohnern als auch dem Natur- und Landschaftsschutz dient. Die zur Aufforstung festgesetzte Fläche wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt und ist auf einer Fläche von 1.038 m² vollversiegelt. Weitere Bereiche sind teilversiegelt und werden ebenfalls vollständig im Zuge der Aufforstungsmaßnahme entsiegelt.

Zum Ausgleich von Natur und Landschaft wird für den geplanten Eingriff im SO2 folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

16. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft E ist entsprechend der Waldbau- Richtlinie 2004 des Landes Brandenburg aufzuforsten und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist zusätzlich die Pflanzung von 40 Straßenbäumen ermittelt worden. Die Baumpflanzungen dienen dem Ziel der Sicherung gesunder Lebensbedingungen und der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Da die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich notwendigen Baumpflanzungen auch zur Umsetzung der Ziele des „Neupflanzungskonzepts für Bäume an Strausbergs Straßen“ beitragen sollen, sind die grünordnerischen Festsetzungen des Vorentwurfs in Abstimmung mit der Strausberger Baumpflegerin überprüft worden.

Im Vorentwurf, Stand Januar 2006, sahen die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen u.a. folgende Pflanzbindungen für Bäume im Geltungsbereich vor:

- 26 Baumpflanzungen auf der Fläche A (Pflanzabstand 8m) ,
- 14 Baumpflanzungen entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche der Herrenseeallee (Pflanzabstand 8m).

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs hat die Baumpflegerin als zu pflanzenden Straßenbaum die Winterlinde (*Tilia cordata*) empfohlen. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden. Zur optimalen Entwicklung benötigt die Winterlinde jedoch einen Pflanzabstand von mind. 10 m. Passt man zum Vorentwurf, Stand Januar 2006, die tatsächlich mögliche Pflanzfläche für die Fläche A (120 m) sowie den Pflanzabstand an, so ergibt sich eine mögliche Pflanzung von 12 Winterlinden auf der Fläche A und von 10 Winterlinden entlang der nördlichen Seite der Herrenseeallee. Da für den naturschutzrechtlichen Ausgleich jedoch die Pflanzung von insgesamt 40 Straßenbäumen ermittelt worden ist, sollen zur vollständigen Kompensation 18 weitere Straßenbäume gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ gepflanzt werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahme wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt. Es ist somit gesichert, dass die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen 40 Baumpflanzungen erfolgen.

Zum Ausgleich für die geplante Versiegelung soll eine 5 m breite Betonfläche auf einer Länge von 120 m (insgesamt 600 m²) im westlichen Geltungsbereich parallel zur Goethestraße entsiegelt und mit 12 Straßenbäumen bepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll gem. Baumschulkatalog erfolgen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

17. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A ist auf einer Länge von 120 m und einer Breite von 5 m zu entsiegeln und mit 12 Winterlinden (*Tilia cordata*, H 3xv mDb 18-20) in einem Abstand von jeweils 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Die Bezeichnung der Pflanzware H 3xv mDb 18-20 bedeutet: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Mit der Festsetzung ist gesichert, dass weder eine Pflanzung im Bereich des Rückhaltebeckens erfolgt, noch Beeinträchtigungen aufgrund eines zu geringen Pflanzabstands für die Entwicklung der Gehölze entstehen.

Die Stellplätze im SO2 sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung der Fläche zumindest anteilig versickert werden kann und dem Naturhaushalt zugeführt wird. Der Anteil an notwendigen Versickerungsflächen wird damit zusätzlich gemindert. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades auf Flächen des ruhenden Verkehrs sind im SO2 die neu anzulegenden Stellplätze sowie die Feuerwehrumfahrung durch die Verwendung von

Ökopflaster nur zu ca. 60% zu versiegeln. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissem Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 18. Im Sondergebiet SO2 ist die Befestigung der Feuerwehrumfahrung sowie der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das an der Herrenseeallee anfallende Regenwasser soll innerhalb einer straßenbegleitenden Mulde zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich der neu anzulegenden Stellplätze im SO2 sind insgesamt 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Pflanzbindung dient dem Ziel der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung und der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, die mit der Anlage der Stellplatzfläche verbunden ist.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 19. Die Stellplätze im SO2 sind durch Baumpflanzungen gem. Pflanzliste zu gliedern. Es sind mindestens 10 Bäume (H 3xv mDb 18-20) auf einer jeweils mindestens 10 m² großen Freifläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um eine sichere Verkehrserschließung zu gewährleisten, ist die Herrenseeallee im Bereich der jetzigen Zufahrt bis zur südlichen Zufahrt auf einen Regelquerschnitt von 9 m (Zwei Fahrstreifen von jeweils 2,75 m Breite, zwei Bankette von jeweils 1 m Breite sowie eine Mulde von 1,5 m Breite) gem. RAS-Q, Regelquerschnitt 7,5, auszubauen. Dafür müssen 20 sehr dicht stehende, nicht standortgerechte Balsampappeln gefällt werden. Zur Eingriffsminderung sollen 10 standortgerechte Straßenbäume (Winterlinden) als Baumreihe entlang der in Richtung Norden um 3m erweiterten Straßenverkehrsfläche der Herrenseeallee gepflanzt werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 20. Entlang der nordöstlichen Straßenverkehrsfläche der Herrenseeallee sind auf einer Länge von 110 m mindestens 10 Winterlinden (Tilia cordata, H 4xv mDb 20-25) als Baumreihe im mittleren Abstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinsichtlich der weiteren Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung sollen die privaten Grünflächen B, C und D gärtnerisch gestaltet und mit Verkehrsbegleitgrün standortgerecht bepflanzt werden. Eine konkrete Vorgabe zur Ausgestaltung und Bepflanzung dieser kleinen Grünflächen ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass die Betreiber des Einkaufszentrums die Gestaltung und Bepflanzung der Vegetationsflächen mit Sträuchern in Privatinitiative durchführen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 21. Die privaten Grünflächen B,C und D sind gärtnerisch zu gestalten und mit Verkehrsbegleitgrün standortgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Fläche des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“, im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Hauptversorgungsleitungen

Die das Plangebiet überspannende Hochspannungsfreileitung 380-kV-Leitung Preilack-Eisenhüttenstadt- Neuenhagen 547/548 Mast Nr. 327-328 wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als oberirdisch verlaufende Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur rechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung ist am 25.12.1993 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der VEAG an dem Flurstück 931, Flur 12, Gemarkung Strausberg, im Grundbuch eingetragen worden. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechts kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da die Festsetzung lediglich die öffentlich- rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche darstellt, aber kein Nutzungsrecht schafft. Da die Belastung und Nutzung der Fläche jedoch bereits grundbuchlich zwischen dem Eigentümer des Handelscentrums und der Vattenfall Europe GmbH geregelt ist, ist die Ausweisung eines Leitungsrechts nicht mehr erforderlich.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Straßenbahn

Der Verlauf der Straßenbahntrasse entlang der Berliner Straße wird nachrichtlich übernommen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Wasserschutzgebiet

Der Verlauf der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Diejenigen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden nachrichtlich übernommen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

7. Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsbewältigung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit Ausnahme des Sondergebietes SO2 befindet sich der bebaute Teil des Geltungsbereichs derzeit im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die bisher mögliche Überbaubarkeit wird durch die planerischen Ausweisungen nicht überschritten, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist somit nur für die vorbereiteten Eingriffe im Sondergebiet SO2 zu erbringen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung der für das Sondergebiet SO2 ermöglichten Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen, werden im Umweltbericht (vgl. Pkt. IV) schutzgutbezogen dargestellt.

Im Ergebnis des Umweltberichts wird festgestellt, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine gravierenden Verschlechterungen und in zahlreichen Fällen sogar eine, wenn auch geringe, Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt. Hervorzuheben ist insbesondere, dass mit dem Bebauungsplan eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden kann. Der flächenmäßige Ausgleich für den Verlust des Waldes kann nahezu fast vollständig im Geltungsbereich erbracht werden. Der zusätzlichen Versiegelung stehen nennenswerte Flächenentsiegelungen im Geltungsbereich gegenüber. Notwendige Baumpflanzungen können zum überwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass mit dem Bebauungsplan keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entstehen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind Bauvorhaben, die die Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB vorsehen, ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m², UVP- pflichtig. Gem. § 17 Abs. 1 UVPG- „Aufstellung von Bauleitplänen“ ist die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs im Umweltbericht zu Bebauungsplänen durchzuführen (vgl. Pkt. IV- Umweltbericht).

8. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Funktionsmischung und zum Funktionserhalt im städtisch geprägten, gut erschlossenen Bereich der Stadt Strausberg geleistet. Weiterhin werden Arbeitsplätze gesichert und geschaffen, so dass positive Auswirkungen von der Planung auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung ausgehen.

9. Auswirkungen auf den Verkehr

In der Verkehrstechnischen Untersuchung vom August 2005 wird empfohlen, die Zufahrten Im Bereich der Goethestraße aus- bzw. umzubauen. Weiterhin wurde ermittelt, dass der vorhandene Straßenquerschnitt der Herrenseeallee nicht durchgängig für eine Begegnung von 2 PKW ausreichend ist. Als Mindestausbaustandard wurde für die Herrenseeallee die Verwendung des Regelquerschnitts RQ 7,5 (nach RAS-Q) mit einer jeweiligen Fahrstreifenbreite von 2,75 m plus beidseitigen Banketten (jeweils 1,0 m) und einseitiger Mulde (1,5 m) empfohlen. Die Umsetzung dieses Regelquerschnitts stellt die Flüssigkeit des Verkehrs zum und vom Handelszentrum aus sicher.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erforderlich sind, sollen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt werden und vom Eigentümer des Grundstücks des Handelszentrums getragen werden. Der Städtebauliche Vertrag soll vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

IV. Umweltbericht

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 enthält u.a. die Verpflichtung zur Prüfung der Umweltauswirkungen von Bauleitplänen (§2 Abs. 4 BauGB). Das europaweit eingeführte Instrument der Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Die Umweltprüfung dient der Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat im November 2004 die sog. „frühzeitigen Trägerbeteiligung“ zur Durchführung der Umweltprüfung stattgefunden. Die Hinweise sind in den Umweltbericht eingeflossen. Aufgrund der großen inhaltlichen Überschneidung von Grünordnungsplan (GOP)/ naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der Umweltprüfung wird methodisch so vorgegangen, dass der GOP mit Stand vom Januar 2006 in wesentlichen Teilen in den Umweltbericht integriert wird.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35/04 „Handelscentrum“ befindet sich im besiedelten Bereich der Stadt Strausberg, in zentraler und verkehrlich gut erschlossener Stadtlage. In Richtung Norden schließt sich direkt das Wohngebiet „Dichterviertel“ und in Richtung Süden die Siedlung „Hegermühle“ an. Das Plangebiet ist mit Gebäuden und Hallen bebaut, die zum überwiegenden Teil als Einkaufszentrum genutzt werden. Die Gebäude und Hallen sind untereinander durch eine überdachte, zentrale Fußgängerpassage verbunden.

Das Plangebiet wird bereits seit mehr als 10 Jahren als Einkaufszentrum genutzt. Seitdem ist der Gebäudebestand baulich aufgewertet und zum Teil durch Neubauten ergänzt worden, insbesondere seit dem Eigentümerwechsel im Jahr 1999. Im westlichen Plangebiet befindet sich seit dem Jahr 2000 eine gastronomische Einrichtung (Mac Donald's). Insgesamt vermittelt der Gebäudebestand jedoch ein uneinheitliches, wenig geordnetes Bild.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Erweiterungsgebäudes sowie die Umsetzung der folgenden städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Vollendung des städtebaulichen Konzepts des Handelscentrums durch die Errichtung eines Abschlussgebäudes („Magnet“) am Ende der Einkaufspassage. Das geplante Gebäude sowie die notwendigen Stellplätze befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Einkaufszentrums gem. § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden.
- Planungssicherheit für das regional bedeutsame Einkaufszentrum durch Festsetzungen zur max. zulässigen Anzahl der Verkaufsflächen, unterschieden nach nahversorgungsrelevanten sowie zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten.
- Planungssicherheit für die weitere Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich der Stadt Strausberg.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen.

Bis auf eine kleine Fläche stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg das Plangebiet als Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. §11 BauNVO dar.

1.2 Planrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des BNatSchG benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§18bis 20 BNatSchG).

Baugesetzbuch

Durch die Revitalisierung von bereits teilweise vollversiegelten und teilversiegelten Flächen im bebauten Siedlungsbereich Strausbergs und der Lage des Plangebiets in gut erschlossener Stadtlage, wird der Anforderung des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Plangebiet ist bis auf den südöstlichen und nordöstlichen Bereich nahezu vollständig versiegelt. Mit der geplanten Neuordnung und Erweiterung erfolgt eine angemessene Nachverdichtung eines bestehenden Einkaufszentrums. Obwohl die bauliche Dichte insgesamt zunehmen wird, wird auch den Zielen des Naturschutzes nach Entsiegelung (im Geltungsbereich) entsprochen.

Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Waldgesetz

Zweck des Gesetzes ist es u.a., die Bedeutung des Waldes wegen seiner dauernden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, der natürlichen Bodenfunktionen, dem Landschaftsbild sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens nachhaltig zu sichern und die Forstwirtschaft zu fördern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine ca. 3.000 m² große Waldfläche, die für die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums genutzt werden soll.

Zum Antrag des Grundstückseigentümers auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vom 16.07.03 hat das Amt für Forstwirtschaft Müllrose, untere Forstbehörde, mit Schreiben vom 01.03.04 die Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. In einem weiteren Schreiben hat die untere Forstbehörde am 10.06.04 mitgeteilt, dass die

vorgesehene Kombination aus Ersatzaufforstung (2.140 m² im Geltungsbereich) und ökologischem Waldumbau (1,6 ha im Stadtwald) anerkannt wird.

Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Von dem Bebauungsplan gehen keine Belastungen auf Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder auf europäische Vogelschutzgebiete aus.

FFH- und Naturschutzgebietsverordnung

Belastungen auf Schutzgüter in FFH- Gebieten und Naturschutzgebieten gem. § 23 BNatSchG gehen von den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht aus. Das beschlossene FFH- Gebiet (Beschluss der Landesregierung vom 21.03.00) befindet sich östlich der S-Bahntrasse in einer Entfernung von ca. 150- 250 m und umfasst das NSG „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“ und das LSG „Strausberger Sander -, Os- und Barnimhanglandschaft“.

Nationalparkverordnung und Biosphärenreservate

Von dem Bebauungsplan gehen aufgrund seiner Lage keine Belastungen auf Schutzgüter in Nationalparks gem. § 24 BNatSchG oder Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG aus.

Landschaftsschutzgebietsverordnung und gesetzlich geschützte Biotope

Der Bebauungsplan befindet sich trotz seiner Lage im besiedelten und verkehrlich gut erschlossenen Stadtgebiet im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet.“ Eine abschließende Entscheidung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV, vormals MLUR) zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Beschluss d.R.d.Bez. Ff/O Nr. 7-1/65, April 1965) ist im weiteren Verfahren herzustellen.

Für Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stand 1997, wurde vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) mit Schreiben vom 19.02.1997 (Az.: N3 § 72/MO - SRB-54) die Entlassung aus dem LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ bekannt gegeben. Da das Bebauungsplanverfahren mit einem erweiterten Geltungsbereich und einem veränderten Maß der baulichen Nutzung weiter geführt werden soll, bedarf es einer erneuten Entscheidung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR), ob die beabsichtigten Festsetzungen mit der Verordnung über das LSG vereinbar sind. Dazu hat das MLUR am 09.09.04 zur Voranfrage der Stadt vom 06.07.04 zur Vereinbarkeit des erweiterten Geltungsbereichs (Einbeziehung von 3.000 m² Waldfläche im nordöstlichen Plangebiet; Bereich des geplanten Neubaus) mit den Schutzzwecken des LSG folgendes mitgeteilt:

„Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, Stand Juli 04, kann davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Einbeziehung von ca. 3.000 m² Waldfläche in das Bebauungsplan- Gebiet „Goethestraße/Herrenseeallee- Handelszentrum“ unter der Maßgabe der Umsetzung der in der Ergänzung des Grünordnungsplanes vom November 1999 zum aktualisierten Bebauungsplan vom Juli 2004 benannten Ausgleichsmaßnahmen zur Waldumwandlung mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar ist.“ Maßgeblich für diese Voreinschätzung ist, dass für die verlorene Waldfläche von ca. 3.000 m² nordöstlich des Handelszentrums eine Fläche von ca. 2.100 m² neu aufgeforstet werden soll und auf einer knapp 16.000 m² großen Fläche im Stadtwald waldumbauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtwaldfläche durchgeführt werden sollen. Da diese Maßnahmen innerhalb des vom Bebauungsplan- Entwurf betroffenen Landschaftsschutzgebietes durchgeführt werden sollen, ist in Bezug auf die Gesamtheit des Schutzgegenstandes eine maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks aktuell nicht erkennbar.“

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass dem Antrag der Stadt vom September 2006 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/04 „Handelszentrum“ auf Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken und Bestimmungen für das

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ stattgegeben wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Auch gehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Belastungen auf andere gesetzlich geschützten Biotope aus.

Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplans, dessen Ziele in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingeflossen sind, sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Erfordernisse in Siedlungsgebieten:

- Ziel: Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate.
Maßnahme: Bei geplanten Siedlungsverdichtungen, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß, Anlage von Flächen des ruhenden Verkehrs mit halboffener Versiegelung, bei größeren Objekten Regenentwässerung in Sickermulden auf der Vorhabensfläche.

Sicherung der Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung:

- Ziel: Wasserschutzgebiet,
Maßnahme: Durchsetzung der noch geltenden TGL 43850 sowie der „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ W 101 des DVGW (19/75).

Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen:

- Allees und Baumreihen entlang der Berliner/Ernst- Thälmann- Str. sowie der Goethestraße.

Verbesserung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes:

- Ziel: Erhöhung der Natürlichkeit in standortfremden Kiefernforsten.
Maßnahme: Naturnaher Umbau von Nadelforst in Laubmischwald mit einheimischen standortgerechten Baumarten (Förderung der Naturverjüngung einheimischer Laubgehölze wie Eichen, Hainbuchen, Linden, Rotbuchen u.a. durch Auflichtung und angepasste Bewirtschaftung).

Immissionsschutz und Verkehrslärm

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgeschlagen bzw. festgelegt. Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als ein einschlägiges Fachgesetz anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA- Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Der westliche Geltungsbereich wird von einer 380-kV-Leitung der Vattenfall Europe Transmission GmbH (vormals VEAG- Vereinigte Energiewerke AG) überspannt. Der einzuhaltende Mindestabstand zur 380-kV-Leitung beträgt nach der 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutz Verordnung) 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse. In der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird ebenfalls eine Entfernung von 50 m zu den äußeren Trassengrenzen empfohlen.

Schutz vor Schadstoff- Immissionen

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU- Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist.

2. Umweltbezogene Ausgangssituation

2.1 Schutzgut Mensch

Sowohl an der Goethestraße als auch entlang der Herrenseeallee grenzen Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Im Geltungsbereich ist von einer nennenswerten Anzahl von Besuchern/Kunden pro Tag auszugehen, die sich jedoch zum Teil nur kurz zur Erledigung der Einkäufe dort aufhalten werden. Anders verhält es sich bei den Arbeitsstätten im Handelscentrum. Hier ist von einer längeren Aufenthaltsdauer auszugehen.

Öffentliche Grünflächen sind weder im Plangebiet noch in direkter Nähe vorhanden.

(a) Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm:

In der Verkehrstechnischen Untersuchung mit Verkehrszählung vom August 2005 werden folgende Schlüsselgrößen an Kfz- Fahrten/24h ermittelt:

Kunden: 1.470 PKW- Fahrten/Werktag
Beschäftigte: 93 PKW- Fahrten/Werktag
Lieferverkehr: 37 LKW- Fahrten/Werktag

Bewertung:

Die Menschen in den Wohngebieten entlang der Goethestraße und der Herrenseeallee werden durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Jedoch ändert sich, aufgrund der bestehenden Vorbelastung der Wohngebiete, nicht der anzuwendende Beurteilungspegel (gem. DIN 18005), 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass weder tagsüber noch nachts die Beurteilungspegel der DIN 18005 an der Goethestraße und der Herrenseeallee überschritten werden.

(b) Beeinträchtigungen durch Emissionen:

Das Sondergebiet SO4 als auch Bereiche des Sondergebiets SO1 unterschreiten teilweise den empfohlenen Mindestabstandswert (Anhaltswert) nach BImSchV zur 380-kV- Leitung. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1999 mit dem Betreiber des Handelscentrums vertraglich vereinbart, dass auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn (Handelscentrum) die VEAG ihr Einverständnis zu möglichen Bauvorhaben innerhalb eines 30 m - Freileitungsschutzstreifens erteilen kann. Ein Anspruch auf Erteilung eines Einverständnisses besteht jedoch nicht, da grundsätzlich von einem Bauverbot innerhalb des Freileitungsschutzstreifens von 30 m beidseitig der Trassenachse der Hochspannungsfreileitung auszugehen ist. Ein weiteres Einverständnis wurde von der VEAG im Jahr 2000 bei der Errichtung des McDonald's- Restaurants im SO4 erteilt.

Bewertung:

Es ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan im Bereich des Freileitungsschutzstreifens getroffenen Festsetzungen zu keinen Beeinträchtigungen des Leitungsträgers sowie anderer Personen führen. Vorhaben im Bereich des Freileitungsschutzstreifens sind weiterhin nur zulässig, wenn der Leitungsträger dazu sein Einverständnis erteilt.

Um Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung im SO 4 als auch in Teilbereichen des SO 1 zu begründen, ist es nicht ausreichend, einen allgemeinen Verdacht zu formulieren. Zur Rechtfertigung von Einschränkungen ist es erforderlich, einen wissenschaftlichen Nachweis darüber zu erbringen, dass eine konkrete Gesundheitsgefährdung besteht. Dieser wissenschaftliche Nachweis wurde jedoch bisher nicht erbracht.

(c) Versorgung mit öffentlichen Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keine nutzbaren öffentlichen Freiflächen. Öffentliche Freiflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha befinden sich in südöstlicher Richtung vom Plangebiet in ca. 350 m Entfernung zwischen der S- Bahntrasse und der Siedlung Hegermühle. Siedlungsnahen Grünflächen mit einer Mindestgröße von 10 ha und einer Entfernung von max. 1.000 m befinden sich in nordwestlicher Richtung am Straussee.

Bewertung:

Von den Festsetzungen im Bebauungsplan gehen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen aus.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet handelt es sich vor allem um Handels- und Dienstleistungsflächen sowie Verkehrsanlagen, die einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Ausnahme bildet der nordöstliche Kiefernforst. Dieser setzt sich als schmaler Streifen an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzend östlich fort und ist im Unterwuchs hier vor allem mit Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Padus avium*) durchsetzt. Unter der Hochspannungsleitung stellt er sich als ca. 20-jähriges Stangenholz dar.

Die wenigen vorzufindenden Biotoptypen sind extrem anthropogen geprägt.

Kiefernforst

Der nordöstlich der Böschung stockende Kiefernwald ist ca. 80 bis 90 Jahre alt. Als Unterwuchs sind vorhanden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Roteiche (*Quercus rubra*), Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Die Strauchschicht wird gebildet von Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Efeu (*Hedera helix*), Stachelbeere, (*Ribes uva-crispa*) und Gold-Johannisbeere (*Ribes aureum*).

Die Krautschicht besteht aus folgenden Arten:

Mauerlattich (*Mycelis muralis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gamander-Ehrenpreis, (*Veronica chamaedrys*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Wald-Vergißmeinnicht (*Myosotis sylvatica*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Draht-Schmiele (*Avenella flexuosa*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Gemeines Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wald-Habichtskraut (*Hieracium murorum*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*), Wiesen-Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*)

Die dem Wald vorgelagerte Böschung ist zwischen 1,5 m und 3 m hoch und besteht z.T. aus offener Sandfläche, z.T. ist sie mit trockenheitstoleranten Pflanzenarten bewachsen:

Dach-Trespe (*Bromus tectorum*), Quecke (*Elyttrigia repens*), Gemeinder Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Bastard-Mohn (*Papaver hybridum*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Kleines Habichtskraut (*Bromus tectorum*), Viersamige Wicke (*Vicia tetrasperma*), Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*), Brombeere

(*Rubus fruticosus*), Kohl-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)

Hohe Rauke (*Sisymbrium altissimum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stiel-Eichen-Keimlinge (*Quercus robur*)

Baumreihen

Entlang der Goethestraße wurde zwischen Fahrbahn und Zaun zum Handelszentrum eine Baumreihe aus Schwarzpappelhybriden gepflanzt, die inzwischen einen Stammdurchmesser von über 20 cm erreicht haben. Der 4,50 m breite, unbefestigte Randstreifen ist zur Hälfte ohne Bewuchs, da er oft durch Fahrzeuge befahren und zum Parken genutzt wird. Unter den Bäumen hat sich z.T. Städtische Ruderalflur (10122) entwickelt mit Arten wie:

Dachtrespe (*Bromus tectorum*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) und Zwergstorchschnabel (*Geranium pusillum*).

Entlang der Herrenseeallee befindet sich auf der Seite des Plangebietes ein ca. 5 m breiter Streifen, der ein- bis zweireihig mit Balsampappeln (*Populus balsamifera*) bepflanzt ist. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 40 cm und 45 cm. Dazwischen wachsen vereinzelt Birke, Traubenkirsche, Stieleiche und eine Gruppe von Bergahorn.

Auf der an den Geltungsbereich an der Straße anschließenden Freifläche an der Herrenseeallee befindet sich zwischen dieser und dem Neubaugebiet ein 25 m breiter Restbestand eines Mischwaldes mit Kiefer, Roteiche, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Balsampappel und Rotbuche.

Alte Solitärbäume und Baumgruppen

Im Kreuzungsbereich zur Ernst-Thälmann-Straße ist eine Baumgruppe von 4 Linden (Stammdurchmesser ca. 55 cm) erhalten geblieben.

Im Stellplatzbereich westlich des Gartencenters wachsen innerhalb von Abstandsgrün zwei Stieleichen. Die Eiche auf dem Rondell ist als Zwiesel gewachsen und hat einen Stammumfang von 195 cm. Die Eiche an der Umfahrung hat einen Stammumfang von 140 cm.

Vor dem Gartencentre steht in einem Rondell (Rundbank) eine Hainbuche (Stammumfang 45 cm).

An der SO-Ecke des Küchenstudios befindet sich eine Rotbuche (Stammumfang 100 cm).

Städtische Ruderalfluren

Das Gelände entlang der Gleisanlagen zwischen Goethestraße und versiegelten Fahr- und Stellflächen des Handelszentrums ist durch städtische Ruderalflur geprägt. Auf den teils geschotterten teils verdichteten Flächen konnten sich u.a. Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Echte Kamille (*Chamomilla recutita*), Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Dachtrespe (*Bromus tectorum*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Pyrenäenstorchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*), und Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*) ansiedeln. Zwischen Gleisbett und Zaun zur Goethestraße dominieren Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*) und Natternkopf (*Echium vulgare*). Sträucher (Schneebeere, Ginster) kommen nur vereinzelt vor.

Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte

Unter dem Mast der Hochspannungsleitung ist eine Staudenflur prägend, in der Giersch (*Aegopodium podagraria*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Quecke (*Agropyron repens*) und Brennessel (*Urtica dioica*) dominieren.

Abstandsgrün

Die als schmale Streifen an den Gebäuden und als Beete innerhalb der Fußwege angelegten sehr kleinflächigen, gärtnerisch gestalteten Grünflächen sind in der Regel teilweise oder vollständig durch Anpflanzungen auf aufgeschüttetem Oberboden entstanden. Unterhalb der 20 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht befinden sich meist betonierte Flächen. Verwendung fanden überwiegend Ziersträucher wie Rhododendron, Spirea, Cotoneaster, Mahonia, Deutzia, bodendeckende Koniferen. Bei ähnlichem Artenspektrum sind die Freistreifen/ Rondelle/Kleinflächen in den Stellplatzbereichen sowie auf der rückwärtigen (östlichen) Seite des Gartencenters im Unterboden unversiegelt. Deshalb werden nur diese hinsichtlich Erhaltung bzw. Baumanpflanzung berücksichtigt.

Jenseits der Goethestraße schließt sich außerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet an.

Bewertung:

Mit der Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps oder einer Art soll eine Wertung entsprechend der Ziele des Naturschutzes erfolgen. Als Kriterien werden herangezogen:

- Seltenheit bzw. Gefährdung
- Natürlichkeit
- Entwicklungsgrad/Ersetzbarkeit
- Arten- und Strukturvielfalt

Bis auf den Kiefernforst, der dem LWaldG unterliegt, existieren im Plangebiet keine seltenen oder geschützten Biotope. Auch ist aufgrund der über längere Zeiträume intensiven menschlichen Nutzung der Natürlichkeitsgrad sehr gering.

Der Entwicklungsgrad macht Aussagen zum erreichten Sukzessionsstadium und steht deshalb in Beziehung zur Altersstruktur, die wiederum u.a. für die Ersetzbarkeit eines Biotops von Bedeutung ist. Ruderalfluren, wie sie sich entlang der Goethestraße und im Gleiskörperbereich entwickelt haben, stellen ein niedriges Stadium der Sukzession dar und sind unter entsprechenden Bedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar.

Einen höheren Entwicklungsgrad weisen demgegenüber die Baumreihen, die Baumgruppe und die Einzelbäume auf. Sie sind entsprechend ihres Alters nur über längere Zeiträume zu ersetzen. Das gilt selbstverständlich auch für den Kiefernforst.

Die Arten- und Strukturvielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Nutzung als Handelszentrum stark eingeschränkt. Neben der Ruderalflur weist nur der Saumbereich des Kiefernforstes eine gewisse Artenvielfalt auf.

Die potentielle natürliche Vegetation, also jenes Vegetationsbild das sich im Zuge der Sukzession natürlich einstellen würde, ist im Plangebiet nicht vorhanden. In Ansätzen ist es in aufgelichteten Saumbereichen des Kiefernforstes zu beobachten. Auf der Grundlage der gegebenen Bodenverhältnisse und der klimatischen Bedingungen kommen als natürliche Waldgesellschaften mesotrophe Eichenmischwälder in Frage.

Für Neuanpflanzungen wird diesbezüglich auf die Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10 – 18 des BbgNatschG - dort Anhang 5, Stand: Januar 2003 – Baum- und Straucharten für Kompensationsmaßnahmen verwiesen. Darüber hinaus kommt von den Waldbäumen insbesondere die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in Betracht. Von den Obststräuchern zählen weiterhin Rote Johannisbeere (*Ribes aureum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) zu den standortgerechten Gehölzen. Als Klettergehölzarten sind das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus sp.*) und der unverwüsthliche Efeu (*Hedera*

helix) zu nennen.

2.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

Aus landschaftsgeographischer Sicht gehört das Plangebiet zur Barnimplatte, einer Grundmoränenplatte, welche von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt ist (Scholz 1962). Die Oberflächenform des Plangebietes ist eben, wobei die östliche Waldgrenze durch eine ca. 2 m hohe Böschung gebildet wird.

Bei Sondierbohrungen im Plangebiet wurde unter einer 20 -30 cm dicken Bitumen- oder Betonschicht ein relativ homogener, horizontal geschichteter Boden angetroffen, der im wesentlichen nicht bindig ist und überwiegend aus Fein-, Mittel- und Grobsanden mit geringem Schluff- und Kiesanteil besteht. Vereinzelt wurden 60 cm mächtige Schichten aus steifplastischen stark schluffigen Sanden erbohrt. Grundwasser wurde bei den 7 m tiefen Bohrungen nicht nachgewiesen. Es steht aber zeitweise ab 8m unter Geländeoberkante (GOK) an.

Die Baugrunduntersuchung vom 19. 05. 1999 (Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Dieselstraße 22, 15370 Fredersdorf, BV 161/99-S) bestätigt weitgehend die vorstehenden Aussagen. Sie konstatiert aber auch wiederum, dass unter Blumenrabatten alte Betonbefestigungen mit Mutterboden überdeckt wurden (S. 4 der Baugrunduntersuchung, BS 4).

Die ursprünglich anstehenden Böden wurden durch die bisherige Nutzung nahezu im gesamten Plangebiet durch Gebäude, Straßen und Park- und Lagerflächen versiegelt. Einerseits führte die Versiegelung zwar zur Beeinträchtigung bzw. zum Verlust der Bodenfunktionen, andererseits wurde jedoch ein weitgehender Schutz des Bodens vor Verunreinigungen gewährleistet, was bei den damaligen Nutzungen als sinnvoll erachtet werden muss.

Die Fläche des Handelscentrums ist im Altlastenkataster des Umweltamtes des Landkreises Märkisch- Oderland als Altlastenverdachtsfläche registriert (Reg. Nr. 024563179, Bezeichnung: Ehem. ACZ und BGH Gelände). Zum Plangebiet liegen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) folgende umweltbezogene Informationen vor:

3. Altlastengutachten vom 1.3.1994 (AnalyTech GmbH)
4. Bericht: Orientierende Untergrunduntersuchungen auf Altlasten vom 17.02.1998 (HPC GmbH).

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten sind – mit Ausnahme des Bereichs der Kfz- Werkstatt- keine bedeutsamen Altlastenverdachtsbereiche auf dem Gelände des Handelscentrums bekannt. Vor Beginn von Baumaßnahmen werden von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Auflagen zur Sanierung erteilt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens auftreten, legt die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen fest. Weitere Auflagen werden durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

In den vorliegenden Altlastengutachten Altlastengutachten/Gefährdungsabschätzung Handelscentrum Strausberg wird zusammenfassend eingeschätzt, dass das Schutzgut menschliche Gesundheit nicht gefährdet ist und sich aus den Ergebnissen keine Anforderungen an eine unmittelbare Gefahrenabwehr ableiten. Allerdings wurden Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- und Fungizidverunreinigungen auf Beton und im Boden bzw. nur auf Betonoberflächen nachgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies bei den künftigen Bauarbeiten und der Bauschuttentsorgung zu berücksichtigen ist. Außerdem besteht bei Entfernung des Betons einer ehemaligen Kfz-Werkstatt für den freigelegten Boden noch Untersuchungsbedarf.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises MOL hat mit Bescheid v. 11. 1. 1999 den Antrag auf Freistellung von Altlasten (v. 24. 03. 1992) abgelehnt. Im Schreiben wurde jedoch mitgeteilt, dass „auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse Gefahrenabwehrmaßnahmen auf dem Grundstück nicht erforderlich sind.“ ... „Weitere Untersuchungen sind daher gegenwärtig unverhältnismäßig. Forderungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde bezüglich Altlasten bestehen somit derzeit nicht.“

Abgesehen von dem neu angelegten Regenwasserrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 1 km nördlich bzw. nordöstlich liegen der Straussee und der Igelpfuhl. Jenseits der S-Bahnlinie erstrecken sich in südöstlicher Richtung das Annatal und der Herrensee. Der Geltungsbereich liegt im östlichen Randbereich in der Trinkwasserschutzzone III.

Der erste gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützte Grundwasserleiter ist in 8 - 9 m Tiefe anzutreffen. Die Wasserqualität dieses Grundwasserleiters wurde im Altlastengutachten untersucht. Die dabei geprüfte Schadstoffpalette ging über das nach den Bodenuntersuchungen zu erwartende Kontaminationsspektrum hinaus und zeigte im Ergebnis nur geringe AOX- und PAK-Belastungen des Grundwassers an, die keine sanierungsbedürftige Verunreinigung des Grundwassers darstellen. Die Grundwasserfließrichtung innerhalb des Grundwasserleiters GWL 1 ist nach Südsüdwest (SSW) gerichtet.

In ca. 1 km Entfernung befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches am Igelpfuhl ein Wasserwerk. Diese Wasserfassung beeinflusst das hydraulische System des Untersuchungsgebietes und richtet die Grundwasserfließrichtung in diesem Grundwasserleiter in nördliche bis nordnordöstliche Richtung aus. Bei dem zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um den ersten durch mächtige Geschiebemergelschichten geschützten Grundwasserleiter in einer Tiefe von 40 - 50 m.

Der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Strausberg. Die Untere Wasserbehörde teilt mit, dass derzeit Vorbereitungen zur Verlagerung eines Teils dieser Wasserfassung laufen. Nach dem der Unteren Wasserbehörde vorliegenden hydrogeologischen Gutachten liegt der nördliche Teil des Handelszentrums, insbesondere das SO₂ im unterirdischen Grundwassereinzugsgebiet dieser Wasserfassung.

Bewertung:

Die Leistungsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt steht im engen Zusammenhang mit Funktionen des Bodens, die über seine Nutzungen durch den Menschen weit hinausgehen. Im Naturhaushalt kommen weitere Funktionen hinzu, wie Speicherung von Wasser, Abbau von Schadstoffen, Wärmespeicherung etc. Definiert werden drei Hauptfunktionen des Bodens:

- * die Regelung der Stoff- und Energieflüsse im Naturhaushalt (Regelungsfunktion)
- * die Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen, einschließlich Wurzelraum und Verankerung der Pflanzen (Produktionsfunktion)
- * die Gewährung von Lebensraum für Bodenorganismen u.a. teilweise im Boden lebenden Tieren (Lebensraumfunktion).

Die Regelungsfunktion des Bodens beinhaltet Filtereigenschaften, bei denen aufgrund der Bodenarten im Plangebiet eine geringe Leistungsfähigkeit angenommen werden muss. Die sandigen Böden bewirken andererseits eine sehr gute Niederschlagsversickerungsfähigkeit. Die hochgradige Versiegelung durch Überbauung oder vollversiegelte (bitumierte oder betonierte) Verkehrsflächen führt auf diesen faktisch zum Verlust aller o.g. 3 Hauptfunktionen. Auch die gepflasterten Gehwegflächen und die Flächen mit Abstandsgrün

in der Fußgängerzone sind in Wirklichkeit vollversiegelt, da sie durch Überpflasterung bzw. Überfüllung mit Mutterboden auf darunter befindlichen Betonflächen angelegt wurden. Die „unbefestigten“ Stellflächen an der Peripherie im Südosten und Osten sind in Wirklichkeit durch verdichtete Auffüllungen mit Schotter, Ziegelsplitt, Schlacke verdichtete, teilversiegelte Flächen ohne Vegetationsfunktion und mit eingeschränkter Funktion hinsichtlich des Wasser- und Lufthaushaltes. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist nur in der Peripherie des Geltungsbereiches sowie im an der Ostgrenze gelegenen Kiefernforst vollständig gegeben.

Da bislang von der zuständigen Behörde keine Auflagen zur Sanierung erteilt wurden, wird die Altlastenverdachtsfläche (Bereich um die Kfz Werkstatt) im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens auftreten, legt die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen fest. Weitere Auflagen werden durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich des Wassers wird durch das Wasserdargebotspotenzial bestimmt. Als Bewertungskriterien für das Grundwasser werden herangezogen:

- * die Grundwasserneubildung [Niederschlag - (Verdunstung + Abfluss)],
- * die Grundwasserhöflichkeit (Menge des verfügbaren Trinkwassers),
- * die Grundwasserqualität (für Trinkwasser).

Die entsprechende Fähigkeit des unversiegelten Bodens ist auf Grund der gut durchlässigen Sande als hoch einzustufen. Die tatsächliche Grundwasserneubildung ist jedoch im Geltungsbereich durch die weitgehende Versiegelung stark eingeschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg. Auf dem Gelände des Handelscentrums befindet sich ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken. Die wasserrechtliche Erlaubnis zum Betrieb des Regenwasserrückhaltebeckens wurde vom Landkreis Märkisch- Oderland erteilt. Bei der Planung wurde die Erweiterung des Handelscentrums bereits mitberücksichtigt, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden.

Die Grundwasserhöflichkeit und Grundwasserqualität ist für den Bereich des geschützten Grundwasserleiters als gut anzunehmen.

Die Empfindlichkeit hinsichtlich eventueller Verschmutzungen/Schadstoffeinträge in den unbedeckten ersten Grundwasserleiter (GWL 1 ca. 8 m bis 10 m unter GOK) ist hoch.

Schadstoffeinträge sind unbedingt zu verhindern, insbesondere unter der Berücksichtigung der Zugehörigkeit von Teilflächen des Geltungsbereiches zur TWSZ III bzw. TWSZ II.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die klimatischen Bedingungen des Plangebiets sind durch seine Lage im kontinental getönten Klima Mittelbrandenburgs gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt hier bei 8° C, die mittlere Januartemperatur bei -1, 1° C und die mittlere Julitemperatur bei 18° C. Die Niederschläge liegen im langjährigen Mittel bei 520 mm, wobei Schwankungen zwischen 680 mm (1981) und 360 mm (1982) auftreten. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juni mit durchschnittlich 61 mm, gefolgt von Mai, Juli und August mit rd. 50 mm. Die Vegetationszeit dauert auf der Grundlage klimatischer Tabellenwerte (Tagesmitteltemperatur anhaltend über 5° C) etwa 220 Tage; sie beginnt am 1.4. und endet am 5.11. eines Jahres. Durch den unterschiedlichen Klimaablauf einzelner Jahre ist jedoch mit erheblichen Schwankungsbreiten zu rechnen. Bei Südwest- und Westwetterlagen werden die Klimadaten

durch den Einfluss des urbanen Ballungsgebietes von Berlin modifiziert. Das betrifft u.a. eine allgemein höhere Temperatur sowie geringere Temperaturdifferenzen zwischen Tag und Nacht und eine geringere Luftfeuchtigkeit. Zugleich bringen die aus der Großstadt abfließenden Luftmassen auch eine höhere Schadstofffracht und damit sowohl eine Belastung der Umwelt allgemein als auch eine Verschlechterung der Luftqualität mit sich.

Bewertung

In welchem Maße ein Gebiet zum Klimaausgleich oder zur Frischluftregenerierung beiträgt, hängt maßgeblich von der Geländeausformung, den vorhandenen Nutzungen und den Vegetationsstrukturen ab.

Das Gelände im bebauten Bereich des Geltungsbereichs ist eben. Eine relevante Abweichung im Relief besteht in der bis zu 3 m hohen Böschung an der nordöstlichen Waldkante.

Es handelt sich um einen geschützten Standort, was den horizontalen Luftmassenaustausch erheblich erschwert. Der geschützte Standort wird bewirkt durch die Abschirmung mit Waldgebieten im Westen und im Osten und das angrenzende dicht bebaute Wohngebiet mit seinem Geschosswohnungsbau im Süden. Auch im Norden wirkt die Baumreihe an der Goethestraße sowie das dort angrenzende Wohngebiet abschirmend. Mit Ausnahme von Wetterlagen mit starken Winden ergeben sich die Luftbewegungen im Geltungsbereich daher vorrangig aus strahlungsbedingten Turbulenzen, die insbesondere an sommerlichen Strahlungstagen wegen der weitgehend fehlenden Pflanzendecke und der leicht aufheizbaren Gebäude und Verkehrsflächen erheblich sein können. Hieraus resultieren auch deutliche Tag- und Nachtunterschiede zur Anrainerschaft im Temperaturgang sowie eine erheblich reduzierte Luftfeuchtigkeit.

Die überbaute und versiegelte Fläche des Handelscentrums stellt innerörtlich ein relevantes Belastungsgebiet dar. Die Belastung wird durch KfZ-Immissionen noch verstärkt.

Als Frischluft- und Kaltlufterzeugungsfläche („Entlastungsgebiet“) fungiert nur der Kiefernforst im Nordosten. Zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit trägt in gewissem Umfang auch das Regenwasserrückhaltebecken durch hohe Evapotranspiration bei.

Bei ausreichender horizontaler Luftbewegung (windiges Wetter) profitiert der Geltungsbereich des Handelscentrums von der hohen Luftqualität des bewaldeten und gewässerreichen Umlandes, aus dem sauerstoffreiche, kühle und feuchte Luft zufließt.

2.5 Schutzgut Ortsbild

Das Gelände wurde früher durch die Bäuerliche Handelsgenossenschaft (BHG) und das Agrochemische Zentrum (ACZ) genutzt und war bereits zu diesem Zeitpunkt mit mehreren Gebäudekomplexen bebaut. Dazu gehörten neben Verwaltungsgebäuden Öl- und chemielager (Pflanzenschutzmittel), Kfz-Werkstätten und Abstellhallen für Maschinen. Aus der Vornutzung ergab sich die Notwendigkeit für eine weitgehende Versiegelung der Flächen, die überwiegend mit Beton erfolgte.

Parallel zur Goethestraße verläuft eine Straßenbahntrasse. Diese Trasse soll aufgegeben werden.

An der östlichen Grenze stockt Kiefernwald.

Mit den inzwischen bereits durchgeführten Umbau- und Neubaumaßnahmen entstanden verschiedene, größtenteils als Passage gestaltete, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Gleichzeitig wurden an Gebäude angrenzende schmale Grünflächen gärtnerisch gestaltet, Fußwege und Parkplätze angelegt. Allerdings besteht der Untergrund der meisten gärtnerisch gestalteten Kleinflächen aus vollversiegelten

Betonflächen, auf welchem der Oberboden als Substrat oft nur 20 bis 30 cm stark aufgebracht wurde.

In der Nordwestecke des Geltungsbereiches wurde ein großvolumiges Regenwasserrückhaltebecken gebaut.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Bereichen wurde teilweise bereits unter dem Punkt "Tiere und Pflanzen" mit erläutert. Die Silhouette wird durch die ebene Lage, aus dem Geltungsbereich heraus gesehen, in südlicher Richtung (Herrenseeallee) und in nördlicher Richtung (Goethestraße) durch die Kronen des Baumbestandes bestimmt. Das gleiche trifft für die Baumwipfel des an der Nordostgrenze und Südostgrenze angrenzenden Waldbaumbestandes zu. Durch diese Umgrünung tritt das Handelscentrum in der Landschaft kaum in Erscheinung.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt zwischen Stadtzentrum und Strausberger Vorstadt. Mit seiner Schmalseite grenzt es dabei im Nordwesten an die Hauptverbindungsstraße zwischen beiden Stadtgebieten (Berliner- und Ernst-Thälmann-Straße). Die Sichtbeziehungen werden zur Zeit durch Werbeträger, den Strommast mit der kreuzenden Hochspannungsleitung, die unansehnlichen rückwärtigen Fassaden der Handelseinrichtungen sowie die Lagerhalle und die Halle der Autowerkstatt bestimmt. Es entsteht ein insgesamt ungeordneter, wenig einladender Eindruck, der durch die zum Verkauf ausgestellten Gebrauchtwagen, Materialablagerungen auf den betonierten Stell- und Fahrflächen neben den Gleisanlagen und die Gleisanlagen selbst noch verstärkt wird.

Die negative Wirkung auf das Ortsbild wird während der Vegetation durch die Pappelreihe an der Goethestraße etwas gemindert. Weitere Sichtbeziehungen von außerhalb existieren aufgrund der angrenzenden Baumbestände nicht. Auch zum südlich gelegenen Wohngebiet ist durch den erhalten gebliebenen Waldstreifen ein Sichtschutz vorhanden.

Das Gebiet selbst ist relativ unübersichtlich und auf Grund der Nutzung vorhandener Gebäude nicht klar gegliedert. Die Aufwertung von Freiflächen im Zusammenhang mit dem Umbau von Gebäuden in Verbindung mit der Passagenüberdachung sowie kleinflächig angelegtem Abstandsgrün im Inneren des Gebietes ist nur punktuell gelungen. Die Parkplätze sind wenig gegliedert und weisen nur vereinzelt kleinteilige Freiflächen mit Verkehrsbegleitgrün auf.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche. Aufgrund der topographischen Situation werden Bodendenkmale begründet vermutet.

Die vorhandenen Bauten sind von keinem kulturellen oder sonstigen hervorgehobenen Wert.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher Neuplanungen zu erwarten ist. Zum Vergleich wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf diese Planungen verzichtet würde, unabhängig davon, ob sie ggf. auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre.

3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen haben die Festsetzungen im Bebauungsplan im wesentlichen betriebsbedingte Auswirkungen und stehen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb eines überregional bedeutsamen Einkaufszentrums. Von den betriebsbedingten Auswirkungen sind die durch die Lieferfahrzeuge, den Kundenverkehr und das Parken der Fahrzeuge verursachten Immissionen und die Gefährdung von Grundwasser durch auslaufende und versickernde Stoffe zu nennen.

In der Verkehrstechnischen Untersuchung mit Verkehrszählung vom August 2005 sind Schlüsselgrößen an Kfz- Fahrten/24h ermittelt worden. Die Anwohner in der Goethestraße und der Herrenseeallee werden durch Verkehrslärm (s. auch Seite 38) zusätzlich beeinträchtigt werden. Jedoch ändern sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen der Wohngebiete die anzuwendenden Beurteilungspegel (gem. DIN 18005) nicht. Die Zunahme des Verkehrs ist insgesamt nicht relevant im Vergleich zu den gegenwärtigen Verkehrsstärken.

Bei Nicht- Durchführung der Planung wird das Verkehrsaufkommen gleich bleiben bzw. mit dem allgemein steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung ebenfalls leicht zunehmen.

Die baubedingten Auswirkungen beziehen sich lediglich auf einen begrenzten Zeitraum. Da davon ausgegangen werden kann, dass die allgemein üblichen Regeln der Technik eingehalten werden, stellen die baubedingten Auswirkungen keine nachhaltige Beeinträchtigung dar. Bei Nicht- Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass, wie in der Vergangenheit geschehen, kleinere Bauvorhaben verwirklicht werden, die sich in der Summe über mehrere Jahre erstrecken können.

Die anlagebedingten Auswirkungen führen zu einem Flächenverlust/Bodenverbrauch von Lebensräumen. Dies betrifft zwar hauptsächlich die Schutzgüter Flora und Fauna, hat aber auch Auswirkungen auf den Menschen. Dem Flächenverlust steht jedoch ein vollständiger, wertgleicher Flächenausgleich im Plangebiet gegenüber. Es entsteht keine Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen. Bei Nicht- Durchführung der Planung würde keine quantitative oder qualitative Verbesserung der Freifächensituation für die Bevölkerung eintreten, da für den Verlust einer 2.850 m² großen Waldfläche ein nahezu gleich großer Ersatz im Bereich der Herrenseeallee (im Geltungsbereich) durch Entsiegelung und Aufforstung geschaffen wird. Auch würde kein Ökologischer Waldumbau auf einer Fläche von 1,6 ha im Stadtwald erfolgen, der insgesamt auch zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Freifächensituation der Bevölkerung beiträgt.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Zu den baubedingten Auswirkungen zählen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen, Gefährdung von Flora und Fauna sowie des Grundwassers durch den Betrieb der Technik, Lärm, Erschütterungen, Abgas- und Staubbelastung durch Baumaschinen und Transporttechnik. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich auf den Bauzeitraum begrenzt. Die anlagebedingten Auswirkungen stellen den dauerhaften Flächenverlust (Bodenverbrauch, Verlust von Lebensräumen) durch Überbauung und Versiegelung/ Teilversiegelung dar.

Das Neubauvorhaben im Sondergebiet 2 mit einer max. zulässigen Grundfläche von 5.500 m² sowie der zulässigen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Flächen für die Errichtung von ca. 300 Stellplätzen auf einer bilanzwirksamen Fläche von 1.500 m²), befinden sich in einem Bereich, der bereits voll- und teilversiegelte Flächen aufweist. In anderen Teilen des Plangebiets werden vollversiegelte- und teilversiegelte Flächen zurückgenommen, so dass

sich in der Summe ein Ausgleichserfordernis von 3.605 m² ergibt. Für die Errichtung der ca. 300 Stellplätze wird z.B. lediglich eine bisher unversiegelte Fläche von 1.500 m² (für 120 Stellplätze) benötigt, da sich die übrigen 180 Stellplätze auf bereits versiegelten Flächen befinden.

Der Bebauungsplan bereitet eine eingriffserhebliche, zusätzliche Versiegelung von insgesamt 3.605 m² im Geltungsbereich vor. Der nachfolgenden Übersicht ist zu entnehmen, wie diese Flächengröße zustande kommt.

Übersicht 1: „Bilanzierung der versiegelten und teilversiegelten Flächen- Bestand und Planung“

Fläche	Bestand	Planung	Bilanz
Überbaute/ Überbaubare Flächen	1.386 m ² (1)	5.500 m ²	4.114 m ²
Weitere vollversiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Fahrbahnverbreiterung Herrenseeallee)	7.529 m ² (2)	7.270 m ²	- 259 m ²
Teilversiegelte Flächen	1.325 m ² (3)	1.075 m ² (4)	- 250 m ²
Summe	10.240 m ²	13.845 m ²	3.605 m ²

- (1) Lagergebäude (210 m²), ehem. Bettenlager (876 m²), ehem. Küchenstudio (180), anteilige Fläche der Autowerkstatt (120 m²).
- (2) Zufahrten und Stellplätze aus Beton, Asphalt, Pflaster über Beton.
- (3) Stellflächen, Umfahrung an Waldböschung (2.200 m²), Stellflächen/Aufschüttungen an südlicher Umfahrung (450 m²). Berechnung: 2.650 m² x 0,5 = 1.325 m²
- (4) Neubau von 120 bilanzwirksamen Stellplätzen (Ökopflaster, 1500 m²), Neubau Feuerwehrumfahrung (40m x 5 m= 200 m²), Ausbau Zufahrt Herrenseeallee auf 110 lfd. m gem. RQ 7,5 mit je 1m Bankett (110 m²). Berechnung: 1.500 m² + 200 m² x 0,6 = 1.020 m² plus 110 m² x 0,5= 1.075 m².

Dem Flächenverlust von 3.605 m² steht ein Ausgleich an vom Land Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (2003) fachlich anerkannten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber (s. Übersicht 2). In der Summe erfolgt im Geltungsbereich ein wertgleicher Ausgleich im Umfang von 4.088 m². D.h., die Festsetzungen im Bebauungsplan führen bei voller Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten zu einer Zunahme an (Teil)- Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in einer rechnerischen Größenordnung von etwa 480 m², die jedoch nur für wenige Tier- und Pflanzenarten von Bedeutung sind.

Übersicht 2: „Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“

Eingriff	Fläche	Ausgleichsmaßnahme	Bewertung
Wald	2.850 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2.138 m² Erstaufforstung • 1,6 ha ökolog. Waldumbau 	Wertgleicher Ausgleich im Plangebiet und im Stadtwald
Versiegelung (Boden)	3.605 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 1.100 m² Entsiegelung Betonstreifen an Gleisen (600 m²) plus Anpflanzung von 10 Straßenbäumen (lt. HVE Bbg: 10x 50 m²) im Stadtgebiet • 100 m² (Rückbau versiegelter Stellplatzflächen für 10 Baumpflanzungen im SO2) • 550 m² Rückbau teilversiegelter Fläche (1.100 m² x 0,5) an der Umfahrung (für Erstaufforstung) • 1.038 m² Rückbau vollversiegelter Stellplatzfläche an der Umfahrung (künftige Erstaufforstung) • <u>1.300 m²</u> Anpflanzung von 26 Straßenbäumen (lt. HVE Bbg: 26x 50 m²; 12 auf der Fläche A sowie 14 im Stadtgebiet) <p>4.088 m²</p>	Wertgleicher Ausgleich im Plangebiet und im Stadtgebiet

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans muss mit der Fällung von ca. 3.000 m² Waldfläche und 20 sehr dicht stehenden, nicht standortgerechten Balsampappeln gerechnet werden. Folgender wertgleicher Ausgleich ist vorgesehen:

- Für den Verlust von 2.850 m² Waldfläche ist eine Erstaufforstung von 2.138 m² im Geltungsbereich sowie die Durchführung von 1,6 ha ökologischem Waldumbau im Stadtwald vorgesehen.
- Für den Verlust von 20 nicht standortgerechten Balsampappeln sollen 10 standortgerechte Straßenbäume (Winterlinde/ *Tilia cordata*) der Qualität H 4xv mDb 20-25 als Ersatzbaumreihe um 3 m versetzt gepflanzt werden. Weitere 4 Straßenbäume sollen gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ im Stadtgebiet gepflanzt werden.⁴

Bei Nicht- Durchführung der Planung würde der durch den Bebauungsplan ermöglichte, bescheidene Gewinn an wertgleicher, rechnerisch ermittelter, unversiegelter Pflanzfläche nicht realisiert. Der vorhandene Gehölzbestand bliebe zwar in vollem Umfang erhalten, unter der Voraussetzung einer vollständigen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzpflanzungen ist die Umsetzung der Planung in dieser Hinsicht jedoch wirkungsneutral.

3.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben im wesentlichen betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen zählen der Flächenverlust (Bodenverbrauch, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna) durch Überbauung und Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Zusätzlich können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes von

⁴ Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses erfolgte anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

Bedeutung sein. Von den betriebsbedingten Auswirkungen ist die durch die Lieferfahrzeuge, den Kundenverkehr und das Parken der Fahrzeuge verursachte Gefährdung von Grundwasser durch auslaufende und versickernde Stoffe möglich.

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird sich, wie unter Punkt 3.2 ausgeführt, in der Summe ein rechnerisch ermittelter Zugewinn von etwa 480 m² wertgleicher naturwirksamer Fläche im Plangebiet ergeben. Damit verbunden ist auch eine Erhöhung des Versickerungsvermögens des anfallenden Regenwassers an Ort und Stelle. Eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate wäre aber nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Empfindlichkeit hinsichtlich eventueller Verschmutzungen/Schadstoffeinträge in den unbedeckten ersten Grundwasserleiter (GWL 1 ca. 8 m bis 10 m unter GOK) ist hoch. Schadstoffeinträge sind unbedingt zu verhindern, insbesondere unter der Berücksichtigung der Zugehörigkeit von Teilflächen des Geltungsbereiches zur TWSZ III sowie des Oberflächenwasserabflusses in südöstlicher Richtung zum NSG Herrensee. Insbesondere während der Bauarbeiten sind deshalb alle Vorsichts- und Schutzmaßnahmen sehr sorgfältig einzuhalten und zu kontrollieren, um Havarien zu vermeiden bzw. im Havariefalle sofort die notwendigen Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Bei Nicht- Durchführung der Planung würde die bestehende Versiegelung voraussichtlich in vollem Umfang bestehen bleiben. Die – wenn auch geringfügigen- positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt würden nicht realisiert.

3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Die Auswirkungen sind anlagenbedingt, aber auch bau- und betriebsbedingt. Zu den anlagebedingten Auswirkungen zählen der Flächenverlust (Bodenverbrauch, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna) durch Überbauung und Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Zusätzlich können Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie die Beeinträchtigung des Kleinklimas von Bedeutung sein. Zu den baubedingten Auswirkungen zählen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen, Gefährdung der Flora sowie des Grundwassers durch den Betrieb der Technik sowie Abgas- und Staubbelastung durch Baumaschinen und Transporttechnik. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich auf den Bauzeitraum begrenzt. Die anlagebedingten Auswirkungen stellen den dauerhaften Flächenverlust (Bodenverbrauch, Verlust von Lebensräumen) durch Überbauung und Versiegelung/ Teilversiegelung dar.

Die rechnerisch ermittelte Verringerung der Versiegelung ist im Plangebiet zu geringfügig, um eine fühlbare Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen zu bewirken.

Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Vorbelastung durch Luftschadstoffe wird sich bei Durchführung der Planung keine wesentlich größere Belastung betroffener Personen ergeben. Durch die planungsbedingte Fällung von Bäumen wird deren staubfilternde Wirkung verloren gehen, sie könnte erst innerhalb eines längeren Zeitraums durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich ersetzt werden.

Bei Nicht- Durchführung der Planung bliebe die im Bestand geringe Leistungsfähigkeit der Flächen im Plangebiet für das Schutzgut Klima und Lufthygiene unverändert, die Belastung mit Luftschadstoffen würde bei einem angenommenem leichten Anstieg des Motorisierungsgrades leicht steigen.

3.5 Schutzgut Ortsbild

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben anlagenbedingte Auswirkungen auf das Ortsbild, da mit der Errichtung des neuen Baukörpers nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbildes einhergehen. Allerdings erfolgt mit den Festsetzungen im Bebauungsplan auch eine Aufwertung der städtebaulichen Situation für den wichtigen Übergangsbereich zwischen Vorstadt/Siedlung „Hegermühle“ und Altstadt/„Dichterviertel“. Mit der Errichtung des Abschlussgebäudes ist auch eine umfangreiche Pflanzung von Bäumen verbunden. Die Pflanzung von mindestens 36 Bäumen im Plangebiet (12 auf der Fläche A, 10 im Bereich der Stellplätze und 14 entlang der Herrenseeallee) bewirkt eine starke Eingrünung des Plangebiets und somit auch eine Aufwertung des Stadtbildes.

Bei Nicht- Durchführung der Planung wird eine entsprechende Aufwertung des Ortsbildes nicht realisiert.

3.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauliche Eingriffe und bauliche Erweiterungen ermöglicht. Da im Plangebiet Bodendenkmale möglich sind bzw. aufgrund der topographischen Situation begründet vermutet werden, sind die Schachtungsarbeiten zu kontrollieren. Die Realisierung der Planung hat keine umweltbedingten Auswirkungen auf Kultur- oder andere Sachgüter.

Mit der Nicht- Durchführung der Planung ist kein Schutz von Kultur- und anderen Sachgütern sowie möglichen Bodendenkmalen verbunden.

3.7 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem bereits weitgehend bebauten und für Einzelhandelszwecke genutzten Bereichs nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung

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.

Eingriffsrelevant im Sinne des § 21 BNatSchG sind jedoch nur diejenigen Festsetzungen, die über das bestehende Baurecht hinausgehen. Dies betrifft die Errichtung eines neuen Gebäudes sowie Stellplätze und Zufahrten im SO2. In den übrigen Sondergebieten (SO1, SO3, SO4) wird kein zusätzlicher, über bestehendes Baurecht hinaus gehender Eingriff in Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan vorbereitet.

Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes erhöht sich die überbaute Fläche maximal um 5.500 m². Diese Fläche wird damit u.a. vollversiegelt. Auf der Fläche des geplanten

Gebäudes befinden sind bereits Gebäude auf einer Gesamtfläche von 1386 m², die im Gegenzug rückgebaut werden. Dabei handelt es sich um das ehemalige Küchenstudio (180 m²), das ehemalige „Dänische Bettenlager“ (876 m²), die „Autowerkstatt“ (anteilig 120 m² von 660 m² innerhalb des SO 2) sowie das ungenutzte Gebäude an der Nordkante der Waldböschung (210 m²). Die im Bebauungsplan ausgewiesene zusätzliche Versiegelung von 5.500 m² (max. zulässige Grundfläche) reduziert sich um 1.386 m² (Bestandsgebäude, die im Zuge des Neubaus abgerissen werden) auf 4.114 m².

Für die im SO2 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen (Stellplätze und Zufahrten) ist kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da sich in der Summe die für Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen mit der Umsetzung der Planung verringern. D.h., jetzt vollversiegelte und teilversiegelte Flächen (inkl. der Herstellung von ca. 300 Stellplätzen sowie der Feuerwehrumfahrung auf 40 lfd. m) für Stellplätze und Umfahrungen werden rückgebaut und verringern sich in der Summe. Dies ergibt sich im wesentlichen daraus, dass die für die Aufforstung vorgesehene Fläche im Bestand voll- und teilversiegelt ist. Bei der Berechnung der Vollversiegelungsfläche werden die teilversiegelten Flächen nach RIDKY (1991) entsprechend der Durchlässigkeit von Oberflächenbelägen auf der Basis der Wasserabflussbeiwerte umgerechnet. Die vorhandenen teilversiegelten, verdichteten Flächen werden dabei mit einem Versiegelungsgrad von 50 %, die mit Ökopflaster geplanten Flächen mit 60 % Versiegelungsgrad angerechnet.

Von der Waldfläche werden 2.850 m² in Bauland umgewandelt. Als Ausgleich werden im Geltungsbereich 2.138 m² teilversiegelte/versiegelte Flächen aufgeforstet. Der verbleibende Eingriffsanteil wird über den ökologischen Waldumbau auf einer Fläche von 1,6 ha im Strausberger Stadtforst ausgeglichen.

Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer, Berlin, August 2005, soll außerhalb des SO 2 die Herrenseeallee von der Zufahrt zum Handelszentrum bis zur südlichen Umfahrung auf einer Länge von 110 lfd. m gemäß RAS-Q (Ausgabe 1996) auf den Regelquerschnitt RQ 7,5 ausgebaut werden. Dafür müssen 20 sehr dicht stehende, nicht standortgerechte Balsampappeln gefällt werden. Als Ausgleich ist die Anpflanzung von 10 standortgerechten Straßenbäumen als Baumreihe versetzt um ca. 3 m nördlich der Herrenseeallee vorgesehen. Zusätzlich sollen 4 Straßenbäume gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ im Stadtgebiet gepflanzt werden. Bei 2 Fahrbahnen mit je 2,75 m Breite, beidseits 1 m Bankett sowie einseitiger 1,5 m breiter Entwässerungsmulde resultiert daraus ein Querschnitt von 9 m. Hinzu kommt ein 2 m breiter Freistreifen zur Absicherung der geplanten Baumreihe (10 Straßenbäume) an der Oberkante der geplanten Entwässerungsmulde. Um diesen Ausbau insgesamt zu realisieren, wird ein Streifen von 3 + 2 = 5 m Breite des Geltungsbereiches in Anspruch genommen. Eingriffsrelevant gegenüber dem Schutzgut Boden ist die Verbreiterung der Fahrbahn (Vollversiegelung) um 0,5 m auf 110 lfd. m, d.h. 0,5 m x 110 m = 55 m²; sowie die Teilversiegelung von 1 m Breite durch die Anlage des Bankettes auf 110 lfd. m, was bei 50 % Versiegelungsgrad 1 m x 110 m x 0,50 = 55 m² Vollversiegelung entspricht. Der Eingriff gegenüber dem Schutzgut Boden für die Straßenverbreiterung an der Herrenseeallee von 55 m² + 55 m² = 110 m² wird im Geltungsbereich ausgeglichen.

Insgesamt erhöht sich die Vollversiegelungsfläche im Bestand von 10.240 m² bei geplanter, maximal zulässiger Bebauung auf 13.845 m², was einen auszugleichenden Eingriff gegenüber den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden von 3.605 m² bedeutet (s. Tabelle 1- „Bilanzierung der versiegelten Flächen- Bestand und Planung“ und 2.- „Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“, S. 49).

Im Abschnitt 3 des Umweltberichts wurden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, den Naturhaushalt und das Stadtbild schutzgutbezogen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine Verschlechterung

und in vielen Fällen eine – wenn auch meist geringe- Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt wird. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan nur solche Eingriffe vorbereitet, die auch ausgeglichen werden können. Der Eingriff in die Waldfläche ist nach den Vorschriften der Unteren Forstbehörde auszugleichen und kann zum wesentlichen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Unabhängig von den naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen hat die Analyse der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter jedoch zwei Bereiche ergeben, für die im Bebauungsplan Vorkehrungen zur Minderung von umweltbezogenen Problemlagen getroffen werden sollen, und zwar in Bezug auf den

- Ausgleich für die Bodenversiegelung und den
- Ersatz von Bäumen, die bei Realisierung der Planung gefällt werden müssen.

4.2 Schutzgut Boden

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist zusammengefasst bereits in der Übersicht 1- „Bilanzierung der versiegelten und teilversiegelten Flächen- Bestand und Planung“ auf Seite 49 dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg ist für den B-Plan-Geltungsbereich u.a. die Minimierung des Versiegelungsgrades auf Flächen des ruhenden Verkehrs durch Einbau von Belägen mit halboffener Versiegelung vorgesehen. Deshalb werden die neu anzulegenden Stellplätze (120 von 300; 180 befinden sich bereits auf versiegelten Flächen) sowie die Feuerwehrumfahrung durch Verwendung von Ökopflaster nur teilweise versiegelt (60 % Versiegelungsgrad).

Der Eingriff durch Überbauung von maximal 3.605 m² wird mit einem rechnerischen Ausgleich von 4.088 m² wie folgt ausgeglichen:

- Entsiegelung von 100 m² versiegelter Fläche zur Anpflanzung von 10 Bäumen in Stellflächen im SO2,
- Entsiegelung Betonstreifen an Gleisen (600 m²) sowie Anpflanzung von 10 Straßenbäumen lt. HVE (10 x 50 m² = 500 m²) im Stadtgebiet (600 m²+500 m²= 1.100 m²),
- Entsiegelung von 1.038 m² vollversiegelter Fläche (Renaturierung als Erstaufforstungsfläche),
- Entsiegelung von 1.100 m² teilversiegelter Fläche (50 % Versiegelung – d.h. Anrechnung von 550 m² Entsiegelungsfläche, Renaturierung als Erstaufforstungsfläche),
- Anpflanzung von 12 Straßenbäumen als Baumreihe parallel zu den Straßenbahngleisen gemäß HVE S. 42, Tab 2, Zeile 2, 50 m²/Baum x 12 Bäume = 600 m²;
- Anpflanzung von zusätzlichen 14 Straßenbäumen gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“,
- d.h. :100 m² + 600 m² + 500 m² +1.038 m² + 550 m² + 600 + 700 m² = 4.088 m² (s. auch Übersicht 1.1, Seite 45, Versiegelung Boden).

Umsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 16, 17, 19,
Städtebaulicher Vertrag

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung werden Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gem. § 9 (1) 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin sollen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten und verbesserten Durchgrünung Anpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Vorgeschlagene Maßnahme:

Auf den kleinflächigen Freiflächen im Bereich der Stellplätze im SO2 sind mindestens 10 standortgerechte Bäume zweiter oder dritter Ordnung (H 3xv mDb 18-20) neu anzupflanzen.

Umsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 19

Vorgeschlagene Maßnahme:

An der Herrenseeallee sind auf 110 lfd. m mindestens 10 standortgerechte Bäume H 4xv mDb 20-25) als Baumreihe im mittleren Abstand von 8 m neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr. 20

Vorgeschlagene Maßnahme:

Im Stadtgebiet sind 4 standortgerechte Bäume gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ zu pflanzen.

Umsetzung: Städtebaulicher Vertrag

Vorgeschlagene Maßnahme:

Sämtliche unversiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Verkehrsbegleitgrün standortgerecht zu bepflanzen.

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr. 21

Durch die geplante Errichtung des Kaufhauses und den notwendigen Bau der Feuerwehrumfahrung auf bisheriger Waldfläche ist die Umwandlung eines Waldstreifens von ca. 30 m Breite und 95 m Länge (2.850 m²) in Bauland notwendig. Im März 2004 ist von der Unteren

Forstbehörde die Zusicherung einer späteren Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt worden. Der Aufforstungsfaktor wurde mit 3,3 festgelegt, woraus ca. 1 ha Ersatzerstaufforstung oder gleichwertige Maßnahmen resultieren. Mit Schreiben vom 10. 6. 2004 erkennt die Untere Forstbehörde die vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche im Geltungsbereich des B-Planes an. Außerdem bestätigt die Behörde die Akzeptanz des geplanten Waldumbaus im Stadtwald Strausberg auf ca. 1,6 ha.

Vorgeschlagene Maßnahme 1:

Im östlichen Teil ist an der Südgrenze des Geltungsbereiches (Fläche G) eine Fläche von mindestens 2.138 m² Mischwald aufzuforsten.

Umsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 16

Vorgeschlagene Maßnahme 2:

Ökologischer Waldumbau auf einer Fläche von 1,6 ha im Stadtwald der Stadt Strausberg (Darstellung der Fläche, s. Anhang).

Umsetzung:

Städtebaulicher Vertrag

4.4 Schutzgut Wasser

Die Versickerungsverhältnisse bzw. die versiegelten/überbauten Flächen haben sich auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutzgut Boden nur unwesentlich

geändert. Ein Eingriff gegenüber dem Schutzgut Wasser/Grundwasser liegt gegenüber dem status quo nicht vor. Durch die Entsiegelung der teilversiegelten bzw. vollversiegelten Flächen an der Südgrenze des Geltungsbereichs und deren Umwandlung in Wald (2.138 m²) sowie die Überbauung bzw. verbleibende Vollversiegelung im Bereich der rückzubauenden Kfz- Werkstatt werden die Risiken hinsichtlich potenzieller Grundwasserverschmutzung im Bereich der TWSZ III reduziert.

Entsprechend der geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen (BbgWG) ist gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 das Niederschlagswasser am Anfallort auf den Freiflächen zu versickern. Das Regenwasserrückhaltebecken (677 m² Grundfläche an der GOK) an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ist dafür vorhanden. Kapazitäten für die Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser, das durch die Planung entsteht, bestehen im Regenwasserrückhaltebecken. An der Herrenseeallee wird das anfallende Niederschlagswasser z.T. über Mulden versickert werden.

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg ist für das Plangebiet u.a. die Minimierung des Versiegelungsgrades auf Flächen des ruhenden Verkehrs durch Einbau von Belägen mit halboffener Versiegelung vorgesehen. Deshalb werden die neu anzulegenden Stellplätze sowie die Feuerwehrumfahrung durch Verwendung von Ökopflaster nur teilweise versiegelt (60 % Versiegelungsgrad).

Vorgeschlagene Maßnahme:

Die Befestigung der Feuerwehrumfahrung sowie der Stellplätze soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sollen keine Anwendung finden.

Umsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 18

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Umwandlung von 2.850 m² Waldfläche in Bauland und deren anschließende Überbauung bzw. Versiegelung geht eine Fläche für Frischluftentstehung und Kaltluftbildung verloren. Kleinklimatisch wird sich das hinsichtlich Temperaturerhöhung und eine niedrigere Luftfeuchtigkeit im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches auswirken.

Langfristig wird dieser Eingriff durch die Renaturierung einer bisher teilversiegelten/versiegelten Fläche von 2.138 m² und deren Erstaufforstung an der Südgrenze des Geltungsbereiches sowie die Neuanpflanzung von insgesamt 36 heimischen Straßenbäumen (22 im Geltungsbereich und 14 Bäume gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“) ausgeglichen.

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.

Umsetzung:

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

4.6 Schutzgut Ortsbild

Auf der Basis der baurechtlichen Vorgaben für ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und dessen städtebaulich geordneter Gestaltung sowie der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine zulässige landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsbildes. Ein ausgleichender Eingriff im Sinne des § 10 BbgNatschG liegt für das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht vor. Das höchste Gebäude entsprechend des Bestandes bzw. der planerischen Vorgaben ist das bestehende Verwaltungsgebäude des Handelscenters mit ca. 15 m Höhe. Das geplante Quergebäude hat eine maximale Höhe von 12 m. Hinsichtlich der Fernwirkungen bestehen bei der Planung keine grundsätzlichen Probleme.

Der Geltungsbereich wird von 3 Seiten durch ca. 15 –20 m über GOK reichende Gehölzanpflanzungen bzw. Baumreihen abgeschirmt. Diese Gehölzanpflanzung soll durch die geplante Anpflanzung einer Baumreihe von 12 Bäumen parallel zur Goethestraße – unabhängig von den vorhandenen Pappeln – langfristig gesichert werden. Im südlichen Geltungsbereich schließt sich Geschosswohnungsbau (6 Geschosse) an.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild resultiert mit der insgesamt starken Eingrünung des Plangebietes (Pflanzung von 12 Bäumen an der Goethestr., 10 Bäumen an der Herrenseeallee und 10 Bäumen im Bereich der Stellplätze im SO2) kein relevanter Eingriff.

Umsetzung:

Über die bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Lufthygiene angeführten Maßnahmen hinaus sind für das Schutzgut Ortsbild keine zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen zu treffen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet.

Vorgeschlagene Maßnahme:

Kontrolle der Schachtungsarbeiten.

Umsetzung:

Dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde werden die Termine für die Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher bekannt gegeben. Die Möglichkeiten zur Kontrolle der Schachtungsarbeiten sind somit gegeben.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der gemeindlichen Zielstellung, den Einzelhandelsstandort des Handelscentrums zu stärken, so dass er neben der Altstadt eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung in der Region einnehmen kann, wurden auch Freiraum- und Umweltaspekte in die Prüfung einbezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die beabsichtigte Weiterentwicklung/Aufwertung des bereits bestehenden Einkaufszentrums durch die Errichtung eines zentralen Abschlussgebäudes Alternativen zum Standort nur sehr bedingt möglich sind. Eine mögliche Standortalternative stellt der Eingangsbereich zum Handelszentrum dar. Da dieser Bereich jedoch bereits bebaut und als Stellplatzanlage (unter der Hochspannungsleitung) gestaltet ist, scheidet der Standort als mögliche Alternative aus.

Im Ergebnis ist keine unter Umweltaspekten günstiger zu beurteilende Lösung gefunden worden. Insbesondere weist die Beibehaltung der Bestandssituation im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Freiflächengestaltung und –qualität gegenüber der mit dem Bebauungsplan verfolgten Lösung deutliche Nachteile auf.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung⁵

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“ umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards;
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet;
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
- Bestandsaufnahme der Flächennutzung und der Biotope entsprechend der Beschreibung der Biotoptypen sowie des Baumbestandes; Bewertung der Bestandssituation;
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation;
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring liegen bisher kaum Erfahrungen vor. Ziel und Gegenstand des Monitoring soll es sein, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen, um unvorgesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können.

Im vorliegenden Fall kann dieser Anforderung dadurch Genüge getan werden, dass die Umsetzung der Festsetzungen zur Erstaufforstung der privaten Grünfläche im südöstlichen Geltungsbereich, zur Begrünung der übrigen Flächen im Plangebiet sowie zur Begrenzung der Versiegelung entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung durch die zuständigen Fachbehörden sichergestellt wird.

Die Überwachung in dem Bereich Altlasten erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland. Die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Strausberg erfolgt durch die zuständige Behörde des Landkreises Märkisch- Oderland sowie dem Betreiber der Brunnen, dem Wasserverband Strausberg- Erkner. Daher ist mit bedeutsamen Abweichungen der Realentwicklung von der in diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustands im Plangebiet nicht zu rechnen, so dass auf ein spezielles Monitoring verzichtet werden kann.

6.3 Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelszentrum“ stellt die Auswirkungen auf die Umwelt dar, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu, die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen.

⁵ Hilfreich bei der Erhebung der Grundlagen wäre es gewesen, wenn für den Landkreis Märkisch- Oderland Daten aus einem Umweltatlas zur Verfügung gestanden hätten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine gravierenden Verschlechterungen und, wenn auch geringe, Verbesserungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden.

Da in den angrenzenden Gebieten weder Defizite bei der Versorgung mit wohnungs- noch mit siedlungsnahen Grünflächen bestehen, greift der Bebauungsplan auch nicht nennenswert in die Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen ein. Einen Ausgleich für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Baumfällungen stellen die Maßnahmen „Erstaufforstung“ (im Geltungsbereich) sowie ökologischer Waldumbau im Stadtforst dar. Mit den weiteren Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und dem Anlegen von Grünflächen wird sicher gestellt, dass ein weiterer Ausgleich innerhalb des Plangebiets sowie im Stadtgebiet (Pflanzung von 28 Straßenbäumen gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“) geleistet wird. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt beiträgt.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine integrierte Lage im Mittelzentrum Strausberg. Um das Vorhaben an anderer Stelle verwirklichen zu können, hätte aller Wahrscheinlichkeit nach ein unbebauter Standort am Stadtrand erschlossen werden müssen bzw. ein anderes Baugebiet/Sondergebiet zusätzlich ausgewiesen werden müssen. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird mit dem Bebauungsplan die Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes als einer Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

V. Hinweise

1.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittebelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

2.

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.

Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.

4.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der

unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

5.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen sind Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

6.

Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

7.

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

8.

Im Plangebiet findet die „Strausberger Sortimentsliste“ Anwendung.

9.

Der Betreiber des Handelscentrums hat sich vertraglich gegenüber der Stadt Strausberg zur Pflanzung von 28 Straßenbäumen gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ bis zum 31.10.07 verpflichtet.

10.

Die Sondergebiete SO1 und SO4 befinden sich teilweise innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der 380- kV- Leitung.

VI. Verfahren

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 22.04.04 das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung fand vom 15.11.04 bis 31.12.04 statt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 15.12.04 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg statt.

Weiterhin lag der Vorentwurf in der Zeit vom 21.04.06 bis einschließlich 22.05.06 in der Fachgruppe Stadtplanung öffentlich aus. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 13.04.06.

Trägerbeteiligung

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.04.06 die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35/04 „Handelscentrum“ gebeten.

Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.08.06 gefasst. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich folgende Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben:

1. Zusätzliche Festsetzung zum Maß der Nutzung:
In den Sondergebieten SO1, SO3 und SO4 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2. Zusätzliche Festsetzung zum Maß der Nutzung:
Im SO2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
3. Zusätzliche Festsetzung zu Werbeanlagen:
In den Sondergebieten sind folgende Werbeanlagen zulässig:
 - Max. vier unbeleuchtete Werbepylone (Werbemasten) mit einer max. Höhe von 8 m sowie eine max. Ansichtsfläche von jeweils 30 m².
 - Ein Leuchtpylon im Sondergebiet 1 in einem max. Abstand von 60 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße und einem max. Abstand von 15 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Herrenseeallee. Der Leuchtpylon darf eine max. Höhe von 15 m sowie eine max. Ansichtsfläche von 12 m² nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an den Gebäudefassaden mit einer max. Ansichtsfläche von jeweils 6 m². Davon sind max. vier als Leuchtwerbeanlagen zulässig, nicht jedoch an den der Goethestraße zugewandten Gebäudeflächen. Die Beleuchtung darf nur in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr erfolgen.Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen als Leuchtwerbung an den der Goethestraße zugewandten Gebäudeflächen.
 - Werbeanlagen an Zäunen und als Großwandtafeln.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
4. Geänderte Festsetzung zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen:
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A ist auf einer Länge von 120 m und einer Breite von 5 m zu entsiegeln und mit 12 Winterlinden (*Tilia cordata*, H 3xv mDb 18-20) in einem Abstand von jeweils 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
5. Geänderte Festsetzung zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen:
Entlang der nordöstlichen Straßenverkehrsfläche der Herrenseeallee sind auf einer Länge von 110 m mindestens 10 Winterlinden (*Tilia cordata*, H 3xv mDb 18-20) als Baumreihe im mittleren Abstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

6. Zusätzlicher Hinweis in der Begründung, der sich aus den Änderungen der Nr. 4 und 5 ergibt:
Der Betreiber des Handelscentrums hat sich vertraglich gegenüber der Stadt Strausberg zur Pflanzung von 28 Straßenbäumen gem. dem „Neupflanzungskonzept für Bäume an Strausbergs Straßen“ bis zum 31.10.07 verpflichtet.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan ist vom 25.09.06 bis einschließlich 27.10.06 öffentlich ausgelegt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.06 über die öffentliche Auslegung sowie Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen informiert. Betroffene TÖB erhielten zusätzlich die Abwägungsergebnisse. Allen TÖB wurde Gelegenheit gegeben, erneut eine Stellungnahme zu dem Planverfahren abzugeben.

Es gingen von 17 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine festsetzungsrelevanten Änderungen im Bebauungsplan.

Bürgerbeteiligung

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 15.09.06. Ein Bürger hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Aus der Stellungnahme ergibt sich ebenfalls keine festsetzungsrelevante Änderungen im Bebauungsplan.

Städtebaulicher Vertrag

Am 25.01.07 ist ein zwischen der Stadt Strausberg und dem Betreiber des Handelscentrums ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und notariell beurkundet worden. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Herstellung der Erschließungsanlagen. Ohne die Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das Bauvorhaben nicht gesichert mit der Folge, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Stadtverordnetenversammlung am 01.02.07 ist der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V. mit § 233 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU- Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102)

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).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) vom 20. April 2004 (GVBl. Bbg. I S.106).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09. 2002 (BGBl. I S. 3830), einschließlich der Änderung vom 21.8.2002 (BGBl. I S. 3322(3341))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.06.2002

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137)

VIII. Anhang

- Stellplatzkonzept (mögliche Umsetzung)
- Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung
- Ergänzung des Positionspapiers zur Einzelhandelsentwicklung
- Strausberger Sortimentsliste
- Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen
- Pflanzempfehlung/Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs