

STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 38/06
„Einkaufszentrum an der Hohensteiner Chaussee“

SATZUNGSEXEMPLAR

1.2.2007

Inhalt	Seite
TEIL 1	
Festsetzungen des Bebauungsplans	
TEIL 2	
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	
I. PLANUNGSGEGENSTAND	7
1. Anlass und Erforderlichkeit	7
2. Art des Bebauungsplans	7
3. Art des Verfahrens	8
4. Plangebiet	8
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
5. Planungsvorgaben	10
5.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
5.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen	10
II. PLANINHALT	11
1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	11
2. Planinhalt und Festsetzungen	11
2.1. Art der baulichen Nutzung	11
2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
2. Auswirkungen auf den Verkehr	17
IV. PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICH-KEITSPRÜFUNG	17
V. ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN NACH § 34 BAUGB	18
VI. VERFAHREN	18
VII. RECHTSGRUNDLAGEN	19
VIII. ANHANG	19

STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 38/06

„Einkaufszentrum an der Hohensteiner Chaussee“

TEIL 1

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Satzungsexemplar

1.2.2007

Bearbeitung:

Stadt Strausberg / Fachgruppe Stadtplanung

Hegermühlenstraße 58

15344 Strausberg

Tel.: 03341-381322 / Fax: 03341-381433

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 832 der Flur 16 der Gemarkung Strausberg (Bezeichnung des Flurstückes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 24.08.2006). Die südliche Flurstücksgrenze stellt gleichzeitig die nördliche Straßengrundstücksgrenze der Hohensteiner Chaussee dar, die westliche Flurstücksgrenze die östliche Straßenbegrenzungslinie des Otto-Grotewohl-Ringes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird Sondergebiet „SO Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Im „SO Einkaufszentrum“ sind zulässig: Ein SB-Warenhaus, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe. Weiterhin sind Speise- und Schankwirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im „SO Einkaufszentrum“ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 6.000 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:

- 4.100 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente,
- 1.900 m² für zentrenrelevante Sortimente.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 bzw. § 19 BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von
- Grundfläche (GR)
 - Geschossfläche (GF)
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die zulässige GR wird mit 8.450 m² festgesetzt.

Die zulässige GF wird mit 10.100 m² festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

- 3.2 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweise ohne Normcharakter

Außer Kraft-Treten des VEP

Mit dem Bebauungsplan tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/91 „Einkaufszentrum Strausberg“ vom 6.11.1992 außer Kraft.

Bodendenkmale

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

Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten 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.

Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 und § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 6.6.1997)

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 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 Verkaufs-

fläche 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.

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267).

Verfahrensvermerke

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 15.09.2006 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.
2. Der Bebauungsplan wurde am 01.02.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.2007 gebilligt.

Strausberg, d. _____

(Bürgermeister)

Verfahren:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit vom 25.9.2006 bis zum 27.10.2006 während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
montags bis donnerstags	von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags	von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.9.2006 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Strausberg, d. _____

(Bürgermeister)

2. Der Bebauungsplan, einschließlich Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

Strausberg, d. _____

(Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, d. _____

(Bürgermeister)

STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 38/06 „Einkaufszentrum an der Hohensteiner Chaussee“

TEIL 2 - BEGRÜNDUNG

1.2.2007

Ausgearbeitet durch:

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/91 „Einkaufszentrum Strausberg“ wurde mit Schreiben vom 20.10.1992 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt und ist am 6.11.1992 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Das Einkaufszentrum wurde vom damaligen Vorhabenträger errichtet und an das Kaufland vermietet. Zwischenzeitlich ist das Kaufland selber Eigentümer des Einkaufszentrums geworden. Im Laufe der Jahre wurden Baugenehmigungen für verschiedene Vorhaben (z.B. die Überdachung von Rampen oder der Leergutannahme) erteilt.

Das Kaufland sieht vor, das Einkaufszentrum umzustrukturieren. Aufgrund des Kaufverhaltens der Bürger und der zunehmenden Konkurrenz durch Discounter soll das Kaufland ein differenzierteres Angebot im Lebensmittelbereich erhalten. Insbesondere im Tiefkühlkostbereich und bei den Molkereiprodukten soll es zu einer Erweiterung kommen. Zudem sollen die Gänge verbreitert und das ganze SB-Warenhaus insgesamt kundenfreundlicher gestaltet werden. Die Erweiterung des SB-Warenhauses geht einher mit einer Umverlegung der Mall, des Eingangsbereiches und der Leergutannahme sowie einer Umstrukturierung auch der Konzessionsflächen. Diese werden zugunsten der Flächen des Kauflands verkleinert. Insgesamt werden die damaligen Vorgaben des LBBW und der gemeinsamen Landesplanung hinsichtlich der zulässigen Verkaufs- und Betriebsflächen weitgehend eingehalten, so dass es gesamtstädtisch gesehen nicht zu einer Verschiebung der Schwerpunkte im Einzelhandel kommt.

2004 hat die Stadt Strausberg ein Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung erarbeitet, um unter Berücksichtigung der vorhandenen und prognostizierten Kaufkraft Aussagen zu den Perspektiven der verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Stadt treffen zu können. Dabei wurde zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Das Ziel, für die Altstadt ausreichende Entwicklungsspielräume offen zu halten, betrifft insbesondere die Zuweisung von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Da die Umstrukturierung in erster Linie eine Erhöhung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente zum Inhalt hat, besteht keine Widerspruch zu den städtischen Vorstellungen. Trotzdem soll auch langfristig gesichert werden, dass an diesem Standort keine weitere Entwicklung stattfindet, durch die integrierte Standorte, insbesondere die Altstadt, gefährdet werden könnten.

Um die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen im Einkaufszentrum rechtsicher zu machen, die baulichen Entwicklungen nachzuzeichnen und auch langfristig die Baumasse und die zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen sowie die Einteilung in Sortimente zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Art des Bebauungsplans

Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Bestandsgebiet handelt, in dem die Erschließung gesichert ist und der Regelungsbedarf des Bebauungsplanes sich auf die Art der baulichen Nutzung (einschließlich der Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen) und die städtebauliche Dichte beschränkt, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben sich nach § 34 BauGB richten, sofern nicht im Bebauungsplan explizite Festsetzungen getroffen sind.

Die geringe Regelungsdichte der vorgesehenen Festsetzungen lässt die Aufstellung eines Textbebauungsplanes zu. Diese Form der Planung ist für die beabsichtigte Planung sachgemäß, d. h., für die Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend, so dass es der Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nicht bedarf. Im Textbebauungsplan werden nur textliche Festsetzungen getroffen. Der beigefügte Plan dient lediglich der Übersicht zur Verortung der Geltungsbereichsgrenzen. Die Eindeutigkeit bzw. räumliche Verortung der

Geltungsbereichsgrenzen ist durch die ALK, die Stadtgrundkarte und Vermessungen gewährleistet, die Grenzpunkte sind koordiniert. Dies wurde vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland bestätigt.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen bestehen folgende grundsätzliche Anforderungen bzw. Empfehlungen:

- einfache städtebauliche Ausgangsposition, i. d. R. Lage im eindeutig abgrenzbaren Innenbereich)
- Notwendigkeit, dass sich Inhalt, Umfang und räumliche Reichweite der einzelnen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan eindeutig feststellen lassen. Der Bebauungsplan muss „grundstücksscharf“ in dem Sinne sein, dass der einzelne Eigentümer aus ihm eindeutig und zweifelsfrei erkennen kann, wie er sein Grundstück oder welche Teile davon baulich nutzen darf; der Planinhalt muss eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein.
- Sinngemäße Anwendung des § 1 PlanzV
- Eindeutige Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches durch Text, Benennung eines Stichtages für die Merkmale
- Beschränkung auf Festsetzungen, die verbal so zu beschreiben sind, dass entweder eine zweifelsfreie Verortung des konkreten Regelungsinhalts innerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes möglich ist oder der Regelungsinhalt so allgemein gehalten wird, dass eine Verortung nicht erforderlich ist.
- Festsetzungen sind so zu formulieren, dass ihre Umsetzung und ihre Vollziehbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden bzw. den Bauherrn und seinen beauftragten Architekten gewährleistet ist.

Eine Katasterbestätigung für Textbebauungspläne ist nicht erforderlich, wenn die Festsetzung des Geltungsbereichs und der planerischen Inhalte entsprechend Ziffern 2.2 und 2.3 erfolgt (zweifelsfreie Verortung möglich).

3. Art des Verfahrens

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Weitere Voraussetzung ist, dass weder Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Vogelschutzgebiete bestehen.

Da für das Einkaufszentrum weder eine Nutzungsartenänderung noch eine bauliche Erweiterung geplant ist und die übrigen o.g. Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

4. Plangebiet

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

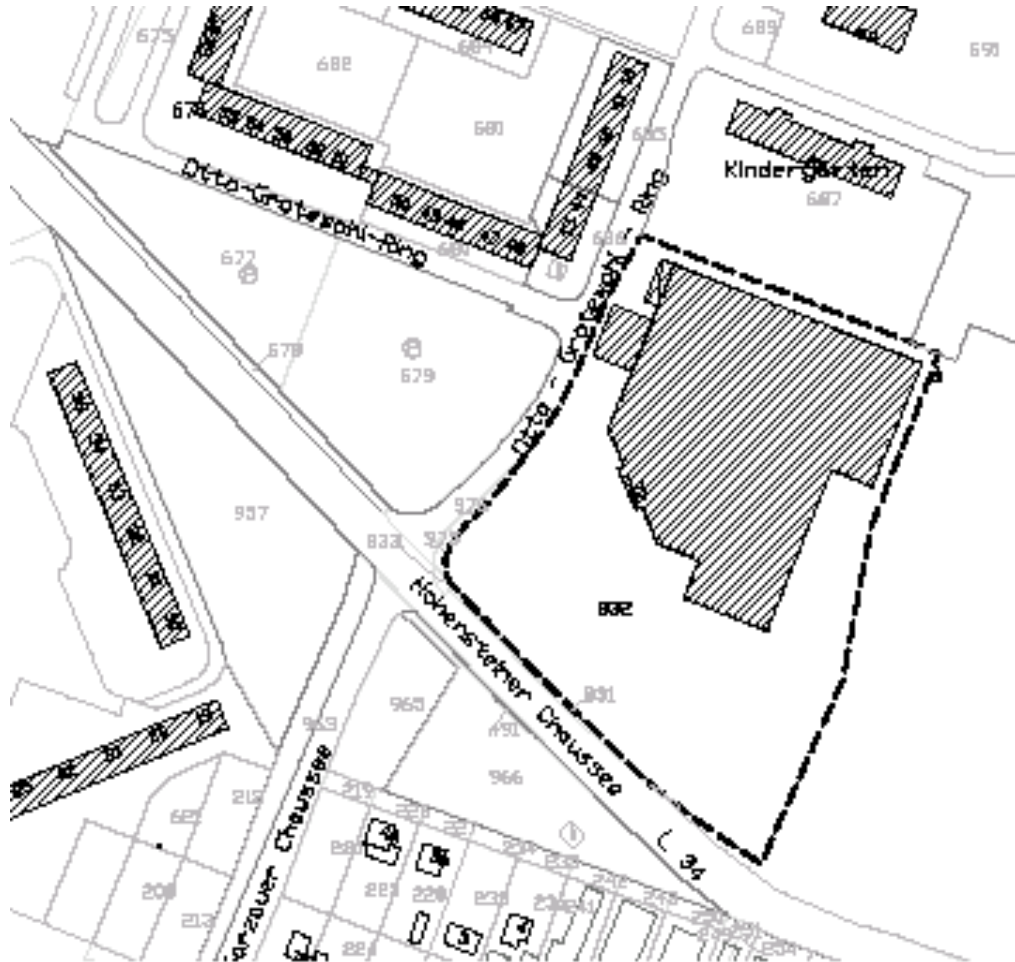
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 832 der Flur 16 der Gemarkung Strausberg (Bezeichnung des Flurstückes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 24.08.2006). Die südliche Flurstücksgrenze stellt gleichzeitig die nördliche Straßengrundstücksgrenze der Hohensteiner Chaussee dar, die westliche Flurstücksgrenze die östliche Straßenbegrenzungslinie des Otto-Grotewohl-Ringes.

(§9 Abs. 7 BauGB)

Das Flurstück 832 hat eine Fläche von 20.394 m².

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 38/064 „Einkaufszentrum an der Hohensteiner Chaussee“



4.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 1 km östlich der Altstadt und 700 m östlich der S-Bahntrasse an der Hohensteiner Chaussee, die als Landesstraße die Anbindung an das überörtliche Straßennetz Richtung Osten darstellt. Der Standort befindet sich am Rand des Wohngebietes am Otto-Grotewohl-Ring und gegenüber des Wohngebietes an der Arthur-Becker-Straße.

Baulicher Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich das ein- im vorderen Bereich zweigeschossige Gebäude des Einkaufszentrums. Die übrigen Grundstücksflächen werden zum überwiegenden Anteil durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Anlieferzonen in Anspruch genommen.

Grünstruktur

Der Parkplatz ist durch einige wenige Bäume, die sich auf kleinen Grünflächen befinden, gegliedert.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 832 befindet sich im Eigentum der ETA Großfläche Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG. Die ETA ist ein Unternehmen der Schwarz Unternehmensgruppe.

Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes

Das Einkaufszentrum liegt an der Landesstraße Hohensteiner Chaussee und gegenüber der Einmündung der Landesstraße Garzauer Chaussee. Ca. 50 m östlich des Standortes geht die Straße am Flugplatz ab, die eine schnelle Verbindung zur Landesstraße Prötzeler Chaussee darstellt. Die verkehrliche Erschließung des B-Planbereiches ist bereits vorhanden und erfolgt an die L 34 über den Knotenpunkt L 34 / L 233 / Otto-Grotewohl-Ring (Netzknoten 3449 005) sowie zusätzlich, gemäß Zustimmung der Straßenbauverwaltung vom 10.7.2006, über die Parkplatzzufahrt bei Kilometer 5,01.

Der S-Bahnhof Strausberg-Stadt befindet sich in ca. 700 m Meter Entfernung zum Standort. Die S-Bahnlinie S5 schafft im 40-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg-Stadt und im 20-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg eine schnelle Verbindung nach Berlin. Verschiedene Buslinien verbinden den Standort mit allen Ortsteilen Strausbergs und den Orten in der Umgebung.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP eV) wird Strausberg als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowie als potenzieller Siedlungsbereich, Typ I sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin/ Brandenburg, als auch für den äußeren Entwicklungsraum eingestuft. Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 14.07.2006 mitgeteilt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsstelle Oderland-Spree hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.06.2006 ebenfalls zugestimmt.

5.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Genehmigungsfassung 1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt: Sondergebiet Einzelhandel. Der Bebauungsplan ist daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Strausberg als Siedlungsbereich mit verdichteter Bebauung dargestellt.

Als Erfordernis im Siedlungsgebiet wird die Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate formuliert. Die Ziele und Anforderungen des Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht

wird. Durch die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg wird zukünftig zudem grundsätzlich auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt.

II. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan sollen die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen im Einkaufszentrum rechtsicher gemacht werden. Dies betrifft die Erhöhung der Verkaufsflächen des SB-Warenhauses im Lebensmittelbereich zulasten der Konzessionärsflächen. Vorgesehen ist die Schaffung eines differenzierteren Angebotes im Lebensmittelbereich, insbesondere im Tiefkühlkostbereich und bei den Molkereiprodukten, eine Verbreiterung der Gänge, die Umverlegung der Mall, des Eingangsbereiches und der Leergutannahme sowie die Umstrukturierung der Konzessionärsflächen. Zudem sollen die baulichen Entwicklungen seit der Baugenehmigung nachgezeichnet werden und auch langfristig die Baumasse und die zulässige Verkaufsfläche begrenzt sowie die Einteilung in Sortimente gesichert werden.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bestandes soll als Art der Nutzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ festgesetzt werden. Neben dem SB-Warenhaus sind auch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sowie im 1. OG Büronutzungen und Räume für freie Berufe. Diese Nutzungen sollen auch zukünftig zulässig sein.

Vorgaben der Genehmigung des VEP durch das LBBW

Die Genehmigung des VEP durch das LBBW vom 20.10.1992 sah für das Erdgeschoss folgende Flächenaufteilung vor¹:

Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus	3.100 m ²
Flächen für Nebenräume	1.000 m ²
<u>Flächen für Konzessionäre / Mall</u>	<u>3.400 m²</u>
Gesamtbetriebsfläche	7.500 m ²

Die Planung des Kaufland für das Erdgeschoss sieht folgende Flächenaufteilung vor¹:

Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus	4.350 m ²
Flächen für Nebenräume ²	1.131 m ²
Flächen für Konzessionäre / Mall	2.350 m ²
<u>Sonstige Flächen³</u>	<u>215 m²</u>
Gesamtbetriebsfläche	8.046 m ²

¹ Das Obergeschoss wird gemäß Baugenehmigung für freie Berufe (Ärzte sowie ein Notar), Büros und einen Sozialtrakt genutzt. Daher blieben diese Flächen bei der LBBW-Genehmigung zur Begrenzung der Verkaufsflächen unberücksichtigt. Da die Flächen im OG nicht für Verkaufseinrichtungen umgenutzt werden sollen, gehen sie auch weiterhin nicht in die Berechnung ein.

² Einschließlich zusätzlicher 420 m² Betriebsfläche, die aufgrund der Rampenüberdachung und –einhausung an der Ostseite des Gebäudes entstanden sind (Baugenehmigung von 1999).

³ Die 1995 genehmigte Leergutannahme (Überdachung und Einhausung) mit 266 m² Größe wird in etwas geringerer Größe (215 m²) umgesetzt.

Die Überschreitung der damals genehmigten Gesamtbetriebsfläche begründet sich durch eine zwischenzeitlich genehmigte Leergutannahme, die nunmehr lediglich umgesetzt werden soll (sonstige Flächen) sowie eine ebenfalls zwischenzeitlich genehmigte Rampenüberdachung und –einhausung (als Nebennutzfläche in die Flächen für Nebenräume eingegangen).

Die Differenz von 1.250 m² Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus zu den 3.100 m² aus der Genehmigung geht auch darauf zurück, dass der Getränkemarkt mit 470 m², der zum Zeitpunkt des Bauantrages (der Grundlage für die Genehmigung war) noch als Konzessionär geführt wurde, zwischenzeitlich in das Kaufland integriert wurde und die Kassenzonen (ca. 200 m² vormals als Nebenfläche gerechnet) nunmehr ebenfalls als Verkaufsflächen gerechnet werden.

Um eine Aussage zu der tatsächlich geplanten Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche machen zu können, ist es erforderlich, aus den in der Genehmigung des LBBW genannten 3.400 m² für Konzessionäre / Mall (Betriebsfläche) die reinen Verkaufsflächen zu ermitteln. Anhand der Baugenehmigungsunterlagen lässt sich darstellen, dass die Verkaufsfläche für die Konzessionäre 2.560 m² betrug. Summiert man diese auf die 3.100 m² Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus, so kann man von einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.660 m² ausgehen.

Aus der vorliegenden Planung des Kaufland geht hervor, dass 1.560 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre geplant sind. Zusammen mit den 4.350 m² für das SB-Warenhaus ergibt dies eine Gesamtverkaufsfläche von 5.910 m².

Es gibt daher eine Differenz von 250 m² Verkaufsfläche, die das Kaufland im Ergebnis seiner Umstrukturierung des Erdgeschosses zusätzlich erhalten würde. Davon entfallen 200 m² auf die Fläche der Kassenzone, die 1992 als Nebenfläche bilanziert wurde, nach heutigen Erkenntnissen jedoch als Verkaufsfläche gerechnet wird.

Von der Gemeinsamen Landesplanung wurde 1992 im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens eine Verkaufsfläche von 6.000 m² befürwortet. Bis zu dieser Grenze soll die zulässige Verkaufsfläche erhöht werden (+ 90 m²), um für kleinteilige Veränderungen etwas Flexibilität gewährleisten zu können. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese geringfügige Erhöhung der Verkaufsflächen sowohl für den Standort verträglich als auch vereinbar mit dem Ziel der Stärkung der Altstadt ist.

Die Unterteilung, die der Beurteilung der GL zugrunde lag, sah einen Anteil von 50% Frischemarkt und 50% Textilien, Schuhe und weitere Industriewaren vor. Die vorliegende Planung sieht 3.245 m² Verkaufsflächen im Foodbereich des Kaufland vor, was dem Frischemarkt entsprechen dürfte. Damit überschreitet der Flächenanteil dieser Sortimente 50% nur unerheblich (55%). Dies entspricht auch den Zielen der Stadt (Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung), über die Planungen für das Handelszentrum hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen an anderen Standorten als der Altstadt zuzulassen. Die geringe Erweiterung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente, denen der Frischemarkt zuzuordnen ist, ist demgegenüber vereinbar mit den Zielen der Stadt.

Gemäß der Strausberger Sortimentsliste gehören zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowohl der Foodbereich des Kaufland (3.245 m²) und der Drogeriebereich des Kaufland (610 m²) als auch die Konzessionäre Metzger und Bäcker mit insgesamt ca. 84 m² sowie die Apotheke mit 155 m². Dies ergibt eine Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 4.094 m².

Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen den Non Food-Bereich des Kaufland mit 450 m², den Pflanzenverkauf mit 45 m² sowie die übrigen Konzessionäre mit 1.323 m². Dies ergibt eine Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 1.818 m². Für die Festsetzung werden die Flächen jeweils aufgerundet (einschließlich Puffer).

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Im „SO Einkaufszentrum“ sind zulässig: ein SB-Warenhaus, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe. Weiterhin sind Speise- und Schankwirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im SO „Einkaufszentrum“ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 6.000 m². Davon sind gem. der „Strausberger Sortimentsliste“ insgesamt max. zulässig:

- 4.100 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente,
- 1.900 m² für zentrenrelevante Sortimente.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Strausberger Sortimentsliste

Zur Rechtssicherheit bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Umfang der Verkaufsflächen sowie der zulässigen Sortimente ist es erforderlich, über eine anerkannte, ortsspezifische Sortimentsliste zu verfügen. Die Strausberger Sortimentsliste unterscheidet zwischen

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

Im Interesse der Eindeutigkeit und Klarheit der Festsetzungen zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen muss definiert werden, welche Sortimente welchen der genannten Sortimentsklassen zuzuordnen sind. Die „Strausberger Sortimentsliste“ sieht folgende Zuordnung vor:

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, HiFi-geräte 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 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.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der ansonsten geltende Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB sowohl erweitert wie auch eingeschränkt werden. Die Umgebung

ist geprägt durch 5-geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise. Diese weisen zwar eine geringere Grundfläche als das Einkaufszentrum auf, jedoch aufgrund der 5 Geschosse eine größere Geschossfläche. Mit der Festsetzung entsprechend des Bestandes soll zum einen für den Fall beispielsweise eines kompletten Abbruchs wegen Brandschaden ein adäquater Neubau gesichert werden. Zum anderen soll die Schaffung weiterer gewerblicher Flächen durch Aufstockung verhindert werden. Für diese Nutzungen gibt es in Strausberg andere, städtebaulich erheblich besser geeignete und dafür vorgesehene Flächen.

Die festgesetzte Grundfläche, bezogen auf die Grundstücksgröße, entspricht einer GRZ von nur 0,41 (8.450 : 20.394). Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten etc. 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 0,62 erfolgen. Dies ist bereits im Bestand auf Grundlage des VEP weit überschritten worden (der VEP hatte keine Grundfläche, lediglich eine Geschossfläche, aber die Stellplatzanlage an sich festgesetzt). In § 17 BauNVO wird für sonstige Sondergebiete eine Obergrenze für die GRZ von 0,8 genannt. Diese wird hier bei weitem nicht ausgeschöpft. Eine Anhebung der höchstzulässigen GRZ, also einschließlich aller Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, auf 0,8 entspricht daher den Vorstellungen des Gesetzgebers und ist für einen Sondergebietsstandort angemessen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von*

- *Grundfläche (GR)*
- *Geschossfläche (GF)*
- *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*

Die zulässige GR wird mit 8.450 m² festgesetzt.

Die zulässige GF wird mit 10.100 m² festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

3.2. *Im Sondergebiet 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. § 19 BauNVO)

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

Um den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Stellplätzen ergibt, zukünftig auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dies verhindert nicht, dass die Flächen befestigt werden (z.B. Pflaster im Sandbett) und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die privaten Gestaltungsmöglichkeiten. Die Zufahrten und anderen Verkehrsflächen (Anlieferungszone, Umfahrungen) werden aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und des LKW-Verkehrs in die Festsetzung nicht miteinbezogen. Zum Tragen kommt diese Festsetzung nur bei der Neuanlage von Stellplätzen. Vorhandene Stellplätze unterliegen dem Bestandsschutz. D.h. bezogen auf die bereits errichteten Stellplätze des Einkaufszentrums an der Hohensteiner Chaussee, dass diese – so wie sie angelegt sind – Bestandsschutz genießen.

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

Die Befestigung von Stellplätzen ist 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)*

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der bestandsorientierenden Festsetzungen wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Boden

Durch den Bebauungsplan wird keine stärkere Versiegelung als derzeit vorhanden bzw. nach § 34 BauGB zulässig ist, vorbereitet. Dies wird durch die Festsetzung einer absoluten maximal zulässigen Grundfläche gesichert, die dem Bestand entnommen ist. Auch mit der Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, wird kein Eingriff vorbereitet, da der derzeitige Versiegelungsgrad über 80% liegt.

Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser durch eine Verringerung der Versickerungsfunktion und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung und Verdichtung des Bodens durch Gebäude erfolgt nicht, da es keine zusätzliche Versiegelung gibt. Trotzdem wird zur zukünftigen Reduzierung der Versiegelungsintensität eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen. Zudem würde bei einer Neuanlage die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg zur Anwendung kommen, wonach das Regenwasser von öffentlichen und privaten Grundstücken unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken weitestgehend dezentral zu versickern ist.

Flora und Fauna

Mit dem Bebauungsplan wird kein Eingriff in das Schutzgut vorbereitet. Die Fällung von Bäumen ist nicht vorgesehen. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, würden ohnehin alle (geschützten) Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg fallen. Bei einem einfachen Bebauungsplan erfolgt die Bilanzierung evtl. zu fällender Bäume auf der Ebene der Baugenehmigung. Ein entsprechender Baumfällantrag wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg beurteilt. Nach dieser stehen Bäume in Abhängigkeit von der Art ab 50 cm bzw. 30 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) unter Schutz. Von den Verboten (u.a. Entfernen, Zerstören und Schädigen geschützter Bäume) wird eine Ausnahme erteilt, wenn die Bäume eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen zulassen. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die zu leistenden Ersatzpflanzungen gilt, dass je angefangener 50 cm Stammumfang eines gefälltten Baumes ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm neu zu pflanzen ist.

Die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan von 1992 resultierenden Pflanzungen waren Inhalt eines „Lageplan-Parkplätze“ mit Begrünungskonzept, der Bestandteil des mit dem damaligen Vorhabenträger geschlossenen Durchführungsvertrages war und auch Inhalt der Baugenehmigung. Diese Pflanzungen wurden nicht vollständig umgesetzt. Der Abgleich zwischen Pflanzkonzept und Örtlichkeit hat ergeben, dass noch 45 Bäume zu pflanzen sind. Davon können 23 Bäume auf dem Grundstück des Kaufland realisiert werden. Die übrigen 22 Bäume sollen auf der Grünfläche am Wirtschaftsweg, die das Regenrückhaltebecken umgibt, gepflanzt werden. Im Durchführungsvertrag zum VEP war zudem noch die Begrünung der Nordost-

Fassade des Gebäudes vorgesehen. Auch diese wird umgesetzt. Das Kaufland hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die ausstehenden Pflanzungen durchzuführen. Diese werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme „Erweiterung Parkplatz“ realisiert. Die Pflanzpläne für den Parkplatz und im Bereich des Regenrückhaltebeckens (siehe Anhang) werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages, der mit dem Kaufland vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss geschlossen wird. Darin verpflichtet sich das Kaufland zur Pflanzung von insgesamt 45 Bäumen entsprechend der Konzepte in einem bestimmten Zeitraum und zur Gewährleistung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Begrünung der Nordost-Fassade des Gebäudes.

Klima und Luft

Ein weiterer Verlust von Freiflächen durch Überbauung und Versiegelung und damit die Gefahr z.B. einer lokalen Temperaturerhöhung kommt nicht zustande. Im Gegenteil setzt der Bebauungsplan für zukünftige Bebauungen eine geringere Versiegelung als die fest, die im Bestand vorhanden ist. Zudem wird eine Festsetzung zur zukünftigen Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen.

Orts- und Landschaftsbild

Da mit dem Bebauungsplan lediglich der Bestand festgeschrieben wird, erfolgt kein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Da durch den Bebauungsplan nur die im Bestand vorhandene Gesamtnutzfläche festgeschrieben wird und keine Nutzungsänderungen geplant sind oder für zulässig erklärt werden, die zu einer Veränderung des Verkehrsaufkommens führen, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf den Verkehr. Die Erschließung ist gesichert. Ein Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung der Stellplatzanlage befindet sich in Bearbeitung, ein entsprechender positiver Vorbescheid liegt vor. In diesem Rahmen wurde auch mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen abgestimmt, dass die vorhandene Zufahrt an der Hohensteiner Chaussee, die bisher formal nur für den Lieferverkehr vorgesehen war, auch für den Kundenverkehr freigegeben werden soll. Einzelheiten werden im laufenden Baugenehmigungsverfahren geklärt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungserfordernis.

IV. PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Seit dem 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestimmt nun, welche Bebauungspläne UVP-pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP in dem Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist.

Die UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum UVPG aufgeführt. Nach Pkt. 18.6.1 ist der Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² UVP-pflichtig, wenn dafür im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Da das Einkaufszentrum im Bestand vorhanden ist und es sich demnach um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, kann von einer UVP abgesehen werden.

V. ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN NACH § 34 BAUGB

Die Aufstellung eines einfachen B-Planes entspricht dem Erforderlichkeitsgebot der Bauleitplanung. Die Textfestsetzungen sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch auch die weiteren Einfügenskriterien des § 34 BauGB für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens einzuhalten bzw. zu berücksichtigen. Dies betrifft das Einfügen nach der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei der Beurteilung der vorgenannten Einfügenskriterien ist der gegebene Rahmen diesbezüglich folgender:

- Bauweise: abweichende Bauweise (Gebäuelängen von über 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen)
- Überbaubare Grundstücksflächen: Abstand von mehr als 30 m von der Hohensteiner Chaussee
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Einzelfallprüfung

VI. VERFAHREN

Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 24.08.2006 den Beschluss zur Aufstellung und zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 38/06 „Einkaufszentrum an der Hohensteiner Chaussee“ gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 14.7.2006 bestätigt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 40 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 20.09.2006 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38/06 binnen eines Monats gebeten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 38/06 in seiner Konzeption abgeschlossen werden. Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keinen Änderungen von Festsetzungen. Den Hinweisen konnte aus fachlicher Sicht überwiegend gefolgt werden, da sie im wesentlichen Ergänzungen oder Konkretisierungen der bisherigen Planung darstellen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 1.2.2007 abgewogen.

öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.09.2006 bis zum 27.10.2006 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Strausberg hat am 1.2.2007 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38/06 gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 9.2.2007 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtswirksam.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098).

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267).

VIII. ANHANG

Hinweise ohne Normcharakter

Außer Kraft-Treten des VEP

Mit dem Bebauungsplan tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/91 „ Einkaufszentrum Strausberg“ vom 6.11.1992 außer Kraft.

Bodendenkmale

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

Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten 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.

Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 und § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 6.6.1997)

Pflanzkonzepte

- Pflanzkonzept für den Parkplatz des Kaufland
- Pflanzkonzept für den Bereich des Regenrückhaltebeckens am Wirtschaftsweg