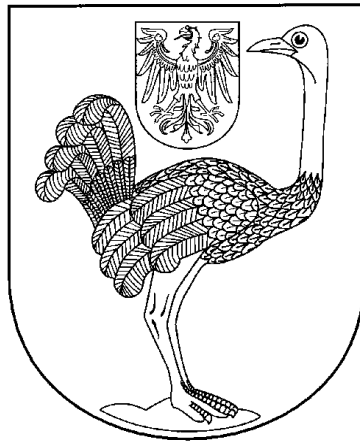
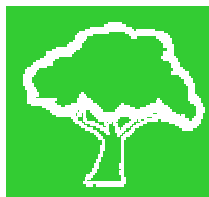


Stadt Strausberg



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 39/07
"Sport- und Erholungspark Strausberg"**

-Satzungsexemplar-



Januar 2010

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 39/07
„Sport- und Erholungspark Strausberg“
-Satzungsexemplar-

Stadt Strausberg
Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik
-Fachgruppe Stadtplanung-
Januar 2010

Inhalt	Seite
I. Planungsgegenstand	5
1. Anlass und Planungserforderlichkeit	5
1.1 Bauungsplanverfahren	6
2. Plangebiet	7
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
2.2.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	8
2.2.2 Verkehrsanbindung	8
2.2.3 Naturraum	9
2.2.4 Soziale und Technische Infrastruktur	10
2.2.5 Immissionen	11
2.2.6 Kampfmittelbelastung, Altlasten	11
2.2.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
3. Planerische Ausgangssituation und Planungsvorgaben	12
3.1 Planerische Ausgangssituation	12
3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	14
3.3 LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“	16
3.4 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	17
3.5 Verzicht auf eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	17
II. Planinhalt	18
4. Planungsziele	18
4.1 Städtebauliche Planungsziele	18
- Städtebauliches Konzept	
- Grünordnerisches Konzept und Gestaltungsleitlinien	
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	
- Berücksichtigung der verkehrlichen Belange	
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange	
4.2 Entwicklung aus der Landes- und Regionalplanung	26
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	26
5. Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen	26
5.1 Art der Nutzung	26
5.2 Immissionsschutzfestsetzungen	35
5.3 Maß der Nutzung	40
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	42
5.5 Verkehrsflächen	42
5.6 Private Grünflächen	43
5.7 Flächen für Wald, Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	43
5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Pflanzbindungen	44
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
5.10 Nachrichtliche Übernahme	49
5.11 Sonstige Festsetzungen	49
6. Flächenbilanz	49
III. Auswirkungen des Bauungsplans	50
7. Umweltprüfung/Umweltbericht	50

8.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan	51
8.1	Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung	53
8.2	Konfliktbilanz	54
8.3	Schutzgutbezogene Eingriffs- Ausgleichsbilanz	56
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ersatz und zur Verminderung des Eingriffs	56
9.	Auswirkungen auf den Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur und Grünflächen	59
10.	Auswirkungen auf den Verkehr	59
11.	Finanzielle Auswirkungen/ Auswirkungen auf den Haushalt	59
V.	Hinweise	60
VI.	Verfahren	62
VII.	Rechtsgrundlagen	64
VIII.	Anhang/Anlagen	64

- Schutzgutbezogene Eingriffs- Ausgleichsbilanz
- Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung Innen- und Außenbereich vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94
- Grünordnerisch „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“
- Pflanzliste
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Planungsziele

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 mit Sport- sowie sport- und vereinsorientierten Erholungsnutzungen für die Bewohner Strausbergs sowie angrenzender Gemeinden. Diese Funktion nimmt der Sport- und Erholungspark Strausberg (SEP) in einem großen Maße für die Region wahr. In dem Maße, wie der Betrieb bzw. die Bewirtschaftung des Sport- und Erholungsparks zur Stärkung der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- sowie sport- und vereinsorientierten Erholungsnutzungen beitragen kann, wird der zentralörtlichen Funktionszuweisung Rechnung getragen. Weiterhin kann sich auch die Attraktivität des mit öffentlichen Mitteln geförderten, wichtigen Sportstandortes im Landkreis Märkisch- Oderland nachhaltig verbessern.

Diese Zielstellung ist seitens der Stadt mit dem Beschluss über das „Wirtschaftsorientierte integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Strausberg“ am 31.05.07 nachhaltig bekräftigt worden. Der Sport- und Erholungspark Strausberg wird im INSEK als räumlicher Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Als Maßnahme im Aufgabenbereich der Stadt wird die Weiterentwicklung und Qualifizierung des SEP genannt.

Die Stadt Strausberg hat zur Unterstützung der Gebietsentwicklung im SEP bereits im Jahr 1994 die Aufstellung des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ beschlossen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass für eine Weiterentwicklung im Bereich der Sport- und Freizeitstättenanlagen im SEP auch eine gewisse Flexibilität bei der planungsrechtlichen Umsetzung erforderlich ist. Diese Flexibilität ergibt sich aus der Notwendigkeit heraus, dass Sport- und Freizeitstättenanlagen einem stetigen Wandel (z.B. Qualitäts- und Ausbaustandard) unterliegen. Weiterhin haben sich in den letzten Jahren Sportstätten und -arten am Markt (und auch bereits im SEP) etabliert, die sich von herkömmlichen Anlagen deutlich unterscheiden. Diese neuen, über ein hohes Kreativitätspotenzial verfügenden Anlagen (wie z.B. der Kletterwald) ließen sich mit den Festsetzungen des B- Plans Nr. 10/94 zu Zweckbestimmung und Art der Nutzung oft nur schwer in Übereinstimmung bringen, um die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung neuer Sport- und Freizeitanlagen zu gewährleisten. Diese notwendige Flexibilität, die auch für die Erfüllung der im INSEK dargestellten Maßnahmen für den SEP erforderlich ist, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 39/07 geschaffen werden. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die der weiteren Innenentwicklung des Sport und Erholungsparks dienen.

Folgende städtebaulichen Ziele und Gründe liegen dem Bebauungsplanverfahren Nr. 39/07 zu Grunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im INSEK als Aufgabe der Stadt ermittelten Vorhaben von Bedeutung,
- Städtebauliche Aufwertung und Neuordnung des SEP, anhand
 - Aufhebung von bestehendem Baurecht (B- Plan Nr. 10/94) für u.a. im ehem. Außenbereich des SEP gelegene Flächen (für Vorhaben wie z.B. das Freizeitbad und das Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen),
 - Berücksichtigung von bereits bestehenden und/oder genehmigten Bauvorhaben (für Vorhaben wie z.B. die Judohalle und Teilflächen der Stellplatzanlage des Racketcenters)
 - Schaffung von Baurecht für Vorhaben im ehem. Innenbereich des SEP (wie eine Soccerhalle ((Fußball))für Indoor- Sportnutzungen, die mögliche Erweiterung bestehender Bestandsgebiete/Ensembles sowie den Neubau der Parkkantine),

- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes,
- Ermittlung und Bilanzierung der nach Natur- und Städtebaurecht erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark“, vom August 2009.

1.1 Bauungsplanverfahren

Zur zweckentsprechenden Weiterentwicklung des Sport- und Erholungsparks sind seit 1999 einige Vorhaben im Rahmen der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 10/94 realisiert worden.

Für andere, sportbezogene und gewünschte Vorhaben ist der B- Plan Nr. 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ zweimal rechtskräftig geändert worden.

1. Änderung

Das 1. Änderungsverfahren zum Bauungsplan betraf das Teilsondergebiet 6 (SO 6) mit der Bezeichnung „Fitness- und Feriencenter für Behinderte“. Mit der 1. Änderung wurde die Zulässigkeit anderer sport- und freizeitbezogener Nutzungen, die das Angebotsspektrum des Sport- und Erholungsparks erweitern bzw. ergänzen können, festgesetzt. Die 1. Änderung des B- Plans wurde mit Schreiben des Landkreises vom 24.08.04 genehmigt.

2. Änderung

Am 03.11.05 ist die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens beschlossen worden. Das 2. Änderungsverfahren umfasste den gesamten Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bauungsplans. Aus Eindeutigkeits- und Bestimmtheitsgründen hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung des 2. Änderungsverfahrens am 04.10.07 beschlossen; das Verfahren wird gem. dem ebenfalls am 04.10.07 gefassten Aufstellungsbeschluss mit der Bezeichnung Bauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ weiter geführt.

Zum Satzungsbeschluss sollen die Festsetzungen des B- Plans Nr. 10/94 außer Kraft gesetzt werden.

3. Änderung

Die 3. Änderung des B- Plans ist am 01.03.07 gefasst worden und seit Juni 2007 rechtskräftig. Gegenstand des Verfahrens war die Planung des Kultur und Sport Clubs (KSC) Strausberg zur Errichtung einer modernen Sporthalle mit 4 zusätzlichen Kegelbahnen im Sondergebiet 3.

Das Änderungsverfahren ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden.

B- Plan Nr. 39/07

Das Bauungsplanverfahren ist wie bereits o.g., mit Beschluss der Stadtverordneten am 04.10.2007 förmlich eingeleitet worden.

Am 03.07.2008 ist aufgrund der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufstellungsbeschluss geändert worden. Bei der Erweiterung des Geltungsbereichs handelte es sich um diejenigen Flächen im Sport- und Erholungspark, die bis zum 31.12.2007 in der Gemarkung der Gemeinde Eggersdorf lagen und sich seit dem 01.01.2008 in der Stadt Strausberg befinden.

Die städtebaulichen Ziele des B-Plans stellen gem. BauGBÄndG 2007 sog. Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Das Bauungsplanverfahren soll daher gem. § 13 a BauGB – „Bauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt, dass das beschleunigte Verfahren gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden kann. Jedoch ist die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, an Schwellenwerte gekoppelt. Ausschlaggebend ist hierbei die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche. Ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² kann ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Sowohl im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/94 aus dem Jahr 1999 als auch im Bebauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ wird der Schwellenwert für die festgesetzte Größe der Grundfläche geringfügig überschritten. Es soll eine Grundfläche von ca. 25.500 m² ausgewiesen werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 war für den Bebauungsplan daher durchzuführen. Die Prüfung, ob mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP- Pflicht gem. der Anlage 1 zum UVPG unterliegen, ist in die Vorprüfung des Einzelfalls mit eingeflossen.

Die Vorprüfung ist im August 2007 sowie im August 2008 (unter Einbeziehung derjenigen Flächen des SEP, die sich bis zum 31.12.2007 in der Gemarkung der Gemeinde Eggersdorf befanden) durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Den Vorprüfungen wurde jeweils ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu Grunde gelegt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der Vorprüfung beteiligt. Im Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung ist der Beurteilung der gemeindlichen Prüfung gefolgt worden, d.h. es wurden keine Bedenken und Hinweise zu erheblichen, mit der Planung verbundenen, Umweltauswirkungen vorgebracht. Weitergehende Untersuchungen, die über das Maß der vorgenommenen Ermittlungen hinausgehen, wurden nicht gefordert bzw. für nicht erforderlich eingeschätzt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann für den Bebauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ angewendet werden; in der Konsequenz bedeutet das insbesondere den Verzicht auf die Erarbeitung des Umweltberichts.

2. Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1336, 1337, 1364, 1353 und 464/6 und eine Teilfläche der Flurstücks 464/7 der Flur 11, das Flurstück 7/2 der Flur 9 sowie die Flurstücke 546- 548 der Flur 22, Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 30 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 11 und der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 601, 602, 585, 573, 656 und 5/2 der Flur 9,
- im Süden durch den Verlauf der Landhausstraße sowie den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1304 und 1301, den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1301, 1302, 1349, 1343 und 464/7 sowie der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 464/7 der Flur 11,

- im Westen und im Norden durch die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Strausberg und der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, in gut erschlossener Lage an der Landhausstraße. Der gesamte Sport- und Erholungspark befindet sich seit dem 01.01.2008 in der Gemarkung der Stadt Strausberg.

Der Sport- und Erholungspark grenzt im Osten, Nordosten und in Teilbereichen im Westen an Waldflächen an, die das Gebiet in seinem Erscheinungsbild stark prägen. Im Norden schließt sich ein im wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf an. Südlich und südöstlich befinden sich Strausberger Wohngebiete („Westliche Vorstadt“ und „Villengebiet Strausberg- Vorstadt“) mit zum Teil hohem Geschosswohnungsanteil.

Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes ist geprägt durch die langjährige Sport- und Erholungsnutzung des Gebietes. Entlang einer inneren Ringschließungsstraße befinden sich in den Randbereichen Sporthallen (Judohalle, Traglufthalle, Jahn- Sporthalle, Grube-Halle und Schießhallen), eine große Freizeitsportanlage (Racketcenter) und zahlreiche weitere sport- und freizeitbezogene Anlagen. Gebäude für Vereins-, Begegnungs- und Beherbergungs-, Schulungs- und Weiterbildungszwecke sowie für die Berufsausübung freiberuflich tätiger sind im wesentlichen in sanierten Bestandsgebäuden im Nordwesten und Westen des Sport- und Erholungsparks untergebracht.

Der Innenbereich des Sport- und Erholungsparks ist geprägt durch weitläufige Sportfrei- und Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand. Insbesondere in den letzten Jahren sind umfangreiche Investitionen zur Erneuerung und Herstellung zusätzlicher, offener Sportanlagen (u.a. Leichtathletikstadion, Kleinspielfelder, Kunstrasenplatz) erfolgt.

Die stadträumliche Bedeutung des Plangebietes ergibt sich insbesondere aus seiner überörtlichen Funktion als einzigem, qualitativ hochwertig ausgestattetem Sport- und Erholungspark im gesamten Landkreis Märkisch- Oderland. Einzelne Einrichtungen wie die Judohalle und der Kletterwald sind für die gesamte Region Berlin- Brandenburg von Bedeutung und werden stark nachgefragt.

Der Sport- und Erholungspark ist über die Landhausstraße gut an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz Brandenburgs (L23/33, B1/5) angebunden.

Das Plangebiet hat eine max. Länge von 750 m (Nord- Süd- Richtung) und eine max. Breite von ca. 500 m (Ost- West- Richtung). Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben und weist nur geringe Höhenunterschiede zwischen der höchstgelegenen Stelle im Bereich des Racketcenters (63,5 m ü. N.N.) und den übrigen Stellen im Plangebiet (ca. 62 m ü. N.N.) aus.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über die direkt westlich verlaufende überörtliche Hauptverkehrsstraße Karl- Marx- Str./Strausberger Str./Umgehungsstraße (Landesstraßen L23/33) sowie die Landhausstraße und die Ernst- Thälmann- Straße.

Die Karl- Marx- Str./Strausberger Str. stellt eine Verbindung zur Bundesstraße 1/5 sowie in dessen weiterem Verlauf zur Bundesautobahn (Berliner Ring) und nach Berlin dar. Das Plangebiet ist 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. 400 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Landhausstraße“ 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.

Der S- und Regionalbahnhof Strausberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m vom Plangebiet und ist zu Fuß erreichbar. Vom Bahnhof Strausberg verkehrt die S- Bahn- Linie 5 sowie die Regionalbahnlinie 26. Beide Bahnverbindungen stellen eine schnelle Verbindung nach Berlin, Strausberg- Nord bzw. Kostrzyn/Polen dar.

Weiterhin verkehren in der Landhausstraße, der Ernst- Thälmann- Straße und der Bahnhofstraße zahlreiche Buslinien. Die Busse stellen eine regionale Verbindung zwischen Strausberg und umliegenden Gemeinden und Städten dar.

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. 4.000 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 Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen.

Der Straussee befindet sich in einer Entfernung vom Plangebiet von ca. 3 km in nordöstlicher 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.

Im Geltungsbereich befinden sich vor allem sport- und freizeitbezogen genutzte Flächen, wobei die ungedeckten, offenen Sportflächen überwiegen. Insgesamt weist das Plangebiet einen geringen Versiegelungsgrad auf. Eine Ausnahme stellt der nordwestliche Geltungsbereich dar. Dort befinden sich zahlreiche eingeschossige Gebäude, die von Vereinen, Beherbergungsbetrieben und Aus- und Weiterbildungsinstitutionen genutzt werden.

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine zusammenhängende Waldfläche. Innerhalb dieser Waldfläche befinden sich auf einer Fläche von ca. 2.500 m² Waldorchideen.

Entlang der Landhausstraße befindet sich eine Grünfläche mit dichtem Baumbestand. Auch innerhalb des Sport- und Erholungsparks befindet sich alter, zum Teil dichter Baumbestand. Dabei handelt sich im wesentlichen um Pappelreihen, Einzelbäume oder Baumgruppen.

Aufgrund ihres Alters und des zu geringen Pflanzabstands sind die Pappelreihen als nicht mehr erhaltungsfähig eingeschätzt worden und sollen ersetzt werden. Dies ist zum Teil auch schon geschehen.

2.2.4 Soziale und Technische Infrastruktur

(a) Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche sport- und freizeitorientierte Einrichtungen der sozialen Infrastrukturausstattung der Stadt Strausberg und des Landkreises Märkisch- Oderland. Weiterhin befinden sich im Plangebiet kulturelle und Weiterbildungseinrichtungen. Mit dem Bauungsplan werden die sozialen Infrastruktureinrichtungen langfristig zur Bedarfsdeckung in der Region gesichert.

Zusätzlichen Bedarfe zur Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden mit dem B- Plan nicht ausgelöst.

(b) Technische Infrastruktur

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über erdverlegte Mittelspannungskabel und davon abgehende Niederspannungshausanschlusskabel.

Die Stadtwerke Strausberg GmbH können das bestehende Netz dahingehend erweitern, dass das gesamte Bauungsplangebiet mit Strom versorgt werden kann.

Gas:

Die Versorgung des Bauungsplangebietes mit Erdgas ist möglich. Gasleitungen der ewe AG verlaufen entlang der Landhausstraße. Das Bauungsplangebiet kann an das Erdgasnetz angeschlossen werden.

Wasser/Abwasser:

Der SEP ist trink- und schmutzwassertechnisch an den Leitungsbestand des WSE- Wasser- verband Strausberg- Erkner angeschlossen.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit Wasser/ Abwasser ist durch die Erweiterung bzw. den Ausbau des vorhandenen Leitungsbestandes möglich.

Regenwasser:

Im Geltungsbereich des Bauungsplans 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.

Telekommunikation:

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

Abfallentsorgung:

Die im Geltungsbereich des Bauungsplanes anfallenden Abfälle werden fachgerecht 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 SEP verbracht.

2.2.5 Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen zum SEP ist für den Bebauungsplan zur planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) und Konfliktbewältigung ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Der Untersuchungsumfang des Schalltechnischen Gutachtens ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, im Vorfeld abgestimmt worden. Im Rahmen des Gutachtens wurde überprüft, inwiefern die vorhandenen und geplanten neuen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sind.

Zielstellung des Gutachtens war es, mögliche Konflikte zwischen den Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie der benachbarten und der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln und durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen zu lösen. Insbesondere die Zulässigkeit einer Vereinsnutzung (OMCD e.V.) und sozialer Einrichtungen im Haus 13/15 (Bestandsgebäude) war Gegenstand des Gutachtens. Das Gutachten ist auf der Grundlage der Sportanlagen- Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) und für die Schießanlagen auf Grundlage der VDI- Richtlinie 3745 durchgeführt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen vollständig in die Planung ein.

2.2.6 Kampfmittelbelastung, Altlasten

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 im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

Der Sport- und Erholungspark ist aufgrund der militärischen Nutzung der Liegenschaft vor 1989 durch die Nationale Volksarmee- NVA als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Landkreises Märkisch- Oderland geführt. Der Altlastenverdacht wurde pauschal für das gesamte Gelände des SEP formuliert, entsprechende Untersuchungen und Erhebungen lagen dem Eintrag nicht zu Grunde.

Im September 2007 ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) des LKMOL eine Erstbewertung zum Altlastenverdacht des SEP durchgeführt worden. Der Untersuchungsbericht ist der zuständigen Behörde am 27.09.07 vorgestellt worden. Es wurde vereinbart, dass die Stadt Strausberg einen formlosen Antrag auf Streichung des SEP im Altlastenverdachtsflächenkataster des LK MOL stellt. Dies ist mit Schreiben der Stadt vom 28.09.07 geschehen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 16.01.2008 mitgeteilt, dass sich die amtliche Registrierung als Altlastenverdachtsfläche ab sofort nicht mehr auf das Gesamtgelände sondern lediglich auf den Werkstatt/Lagerbereich mit der Bezeichnung „Mäherwerkstatt mit Lager“ bezieht. Zur Begründung wird ausgeführt, dass bei der früheren militärischen Nutzung dieses Werkstattkomplexes wassergefährdende Stoffe über einen längeren Zeitraum gehandhabt worden sind. Boden- und Grundwasserkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Werkstatt/Lagerbereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

2.2.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1336 und 1337 befinden sich im Besitz der Racket Center Strausberg GmbH. Eigentümer des Flurstücks 1353 ist die Schützengilde.

Alle übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Strausberg.

3. Planerische Ausgangssituation und Planungsvorgaben

3.1 Planerische Ausgangssituation

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ sowie den rechtskräftigen Änderungsverfahren (1. Änderung und 3. Änderung, s. auch Seite 6).

Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Sport und Erholung dar. Mit der Ausweisung der Sondergebiete gem. § 11 BauNVO wird mit dem B- Plan die Darstellung des FNP planerisch ausgestaltet und konkretisiert.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird aufgeführt, dass der Sport- und Erholungspark auch dem Schulsport dient. Dem SEP kommt insgesamt eine wichtige Bedeutung bei der Deckung des Sportstättenbedarfs der Stadt zu. Vorhandene Anlagen sollen für den Vereins- und Schulsport erhalten und darüber hinaus neue Sport- und Freizeitanlagen in Verbindung mit der erforderlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Die Umnutzung von Gebäuden und Flächen, auch für Freizeit- und Tourismusprojekte sowie private Sportanbieter, ist ausdrücklich vorgesehen.

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.

Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung:

- Alleen und Baumreihen westlich des Racketcenters.

Verbesserung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes:

- Ziel: Erhaltung und Pflege des Bestands an Erholungs- und Grünflächen (Sportplätze).
Maßnahme: Pflege der normgerechten Ausstattung.

Erhaltung des Landschaftsbildes und Sicherung/Entwicklung von Flächen für die Erholung:

- 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)

Pflege und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen:

- Art: Feld- und Heidelerche
Maßnahme: Pflege von Halbtrocken- und Frischwiesen oder extensive Bewirtschaftung.

Wirtschaftsorientiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Strausberg¹

Das Land Brandenburg hat die Entscheidungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für den Einsatz öffentlicher Mittel sowie für die Ausgestaltung der Förder- und Finanzierungsprogramme neu geregelt.

Bei der zukünftigen Vergabe von Förder- und Finanzmitteln durch das Land Brandenburg kommt sog. Standortentwicklungskonzepten (SEK) und Integrierten Standortentwicklungskonzepten (INSEK) eine große Bedeutung zu, da die Konzepte die Grundlage für den Einsatz öffentlicher Mittel in den kommenden Jahren darstellen.

Im SEK und INSEK werden Schlüsselprojekte zur Stärkung von Branchenschwerpunkten und zur Verbesserung von Standortrahmenbedingungen sowie für die Stadt- als auch die Infrastrukturentwicklung benannt. Das „Wirtschaftsorientierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Strausberg“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg am 31.05.07 beschlossen worden. Durch die Beschlussfassung stellen die Zielstellungen die Leitlinien für das kommunale Handeln dar.

Der SEP ist als räumlicher Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Entwicklungsziel ist die Sicherung und Qualifizierung der vorhandenen Angebote zur Steigerung der überörtlichen Bedeutung und zur Untersetzung der mittelzentralen Funktion Strausbergs.

Zum Handlungsbedarf sowie zu den Ober- und Detailzielen des INSEK wird ausgeführt, dass der SEP gestärkt werden soll. Insbesondere für die touristische Weiterentwicklung und die Stärkung der vielfältigen Vereinslandschaft (Bürger-, Jugend-, Kultur- und Sportvereinen sowie Vereinen der sozialen Fürsorge) werden Handlungsbedarfe gesehen.

Konkret wird zum SEP und dem Geltungsbereich des B- Plans im INSEK analysiert:

Der Sport- und Erholungspark ist ein wichtiges Aushängeschild der Stadt Strausberg und ein wichtiger Baustein in der umfassenden mittelzentralen Ausstattung. In der Vergangenheit hat insbesondere die Bundeswehr einzelne Bausteine (Tartanbahn, Wegeführung etc.) finanziert. Ergänzend haben private Investitionen auf Teilflächen zur Angebotsausweitung beigetragen. Auf Grund neuer Sport-, Bewegung- und Freizeittrends und daraus entstehender Bedarfe, sind zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, zur Angebotsqualifizierung sowie zur Gewinnung privater Investoren, weitere Investitionen erforderlich.

Die Stadt Strausberg sieht dafür eigene Investitionen bis 2012 in einer Höhe von über 500 Tsd. EUR vor. Sofern ein touristischer Bezug für Vorhaben nachgewiesen werden kann, wäre prinzipiell auch eine Förderung über die GA- Infrastruktur möglich. Dies würde den Standort stärken und damit erheblich zur Ausstrahlungskraft Strausbergs beitragen. Begleitend zu den investiven Maßnahmen ist die kontinuierliche Vermarktung des Standortes bzw. seines Angebotes zukünftig in erhöhtem Maße erforderlich. Auch stellt die Weiterentwicklung des SEP für die Gesamtstadt, insbesondere die Vorranggebiete Wohnen, einen Schwerpunkt dar.

Die gemeindliche Unterstützung dieser Zielstellung soll durch die notwendige Herstellung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts erfolgen.

¹ s. auch:

http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/stadtentwicklung/planungsinformationen/INSEK_2008_besser_lesbar.pdf

Sport- und Erholungspark GmbH

Der Sport- und Erholungspark Strausberg befindet sich mit Ausnahme der Grundstücke des Racketcenters und der Schützengilde im Eigentum der Stadt.

Der Betrieb des SEP erfolgt durch die stadtseigene Sport- und Erholungspark Strausberg GmbH. Gem. dem Gesellschaftsvertrag ist der SEP zu einem Sport-, Erholungs-, Beherbergungs- und Dienstleistungszentrum in ausgewogener Verbindung zwischen gemeinnütziger und kommerzieller Nutzung zu entwickeln.

Seit 1998 sind umfangreiche finanzielle Mittel in die Modernisierung und den Ausbau des SEP seitens der Stadt investiert worden. Darüber hinaus haben private Betreiber und insbesondere die Bundeswehr in den letzten Jahren ebenfalls erheblich in den Neubau und die Modernisierung der Sportstätten investiert.

Der SEP präsentiert sich heute als eine Sport- und Freizeitstätte für breite Bevölkerungsschichten aller Altersgruppen. Für den Sport stehen hochwertige und traditionsreiche Sportstätten für die verschiedensten Disziplinen zur Verfügung :

- Leichtathletikanlage(mit Rasenplatz, Laufbahn mit Kunststoffbelag, Weit- und Hochsprunganlage, Kugelstoß-, Diskus- sowie Hammerwurfanlage),
- Tragluftsporthalle,
- Judo- Halle,
- Friedrich- Ludwig- Jahn Sporthalle,
- Kleinsportfelder,
- Fußballhartplatz,
- Fußball- Rasenplatz,
- Kunstrasenplatz mit Flutlicht,
- Sportler- und Touristenherberge,
- Ernst- Grube- Halle,
- zwei Schießhallen,
- Baseballstadion,
- Tennisplätze,
- Inline- Skating- Anlage,
- Racket- Center Strausberg,
- Bolzplatz,
- Kletterwald.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.06 ist die Zustimmung zum Investitionsprogramm zur weiteren Entwicklung der Liegenschaft für die Jahre 2007- 2012 in Höhe von 515 Tsd. € erfolgt.

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro) enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes. Diese werden, soweit dies durch planerische Instrumente erfolgen kann, im Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) konkretisiert.

Im LEP B-B ist Strausberg als Mittelzentrum mit einem festgelegten Gestaltungsraum für die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, dargestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden Festlegungen des LEP B-B zur zulässigen Siedlungsflächeninanspruchnahme berücksichtigt.

Festlegung im LEP B-B	Ziel und Zweck der Planung
<p><u>Zentrale- Orte System:</u> In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kultur- und Freizeitfunktionen, • soziale Versorgungsfunktionen. <p>Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.</p>	<p>Mit dem B- Plan wird der langfristige Bestand des SEP im Mittelzentrum Strausberg sowie für den Mittelbereich gesichert. Insbesondere die zulässigen Sport- und Freizeitnutzungen erhalten eine der Nachfrage gerecht werdende Qualifizierung.</p>
<p><u>Steuerung der Siedlungsentwicklung:</u> Die Entwicklung von Siedlungsflächen ist im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich.</p>	<p>Mit dem B- Plan soll der Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen Rechnung getragen werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.</p>
<p><u>Steuerung der Freiraumentwicklung:</u> Im Rahmen der integrierten Freiraumentwicklung werden raumordnerische Grundsätze und Ziele zum Schutz der Freiraumfunktionen gegenüber raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung festgelegt. Im gemeinsamen Planungsraum wird eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung angestrebt, die ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen gewährleistet.</p> <p>Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.</p>	<p>Mit dem B- Plan erfolgt keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Flächen für eine integrierte Freiraumentwicklung im Sinne der Landesplanung. Mit den zulässigen Nutzungen und der öffentlichen Zugänglichkeit des SEP ist ein verträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungen (Sport, Freizeit und Erholung) gesichert.</p> <p>Der Freiraumverbund befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des B- Plans und wird von den Festsetzungen nicht beeinträchtigt.</p>
<p><u>Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung:</u> Bei Infrastrukturstandorten und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.</p>	<p>Mit der Planung werden verkehrsvermeidende Effekte erzielt. Die stadträumlich integrierte Lage des SEP sowie die gute Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn, S- Bahn, Regionalbahn) stellen eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Nahverkehrsnetz dar.</p>

Durch die Regionalpläne werden die Festlegungen in den Landesentwicklungsplänen vertieft und konkretisiert. Im Regionalplan Oderland- Spree ist Strausberg als Mittelzentrum mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Weiterhin ist Strausberg als Gemeinde mit „potenziellem Siedlungsbereich“ klassifiziert.

Im Regionalplan Oderland- Spree ist das Plangebiet als Freizeitanlage dargestellt. Weiterhin ist Strausberg in der Erläuterungskarte „Tourismus und Erholung“ als Schwerpunkt Städte-tourismus eingestuft.

Grundsätze und Ziele des Regionalplans für die Region Oderland- Spree	Ziel und Zweck der Planung
Die bestehenden Freizeitanlagen von regionaler Bedeutung sollen bei Berücksichtigung des Natur-, Umwelt- und Wasserschutzes gesichert, qualitativ weiterentwickelt und in das ausgewiesene touristische Wegenetz eingebunden werden.	Mit dem Bebauungsplan werden die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen gesichert. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll die Weiterentwicklung des SEP unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gesichert werden.
Die Entwicklung von Freizeitanlagen soll mit konkurrierenden Belangen der Freiraumnutzung abgestimmt werden. Freizeitanlagen sollen funktionsgerecht an das Verkehrsnetz und die zentrale Ver- und Entsorgung angebunden werden.	Das Bebauungsplanverfahren stellt die Berücksichtigung konkurrierender Belange, insbesondere die Belange der Freiraumnutzung, sicher. Da das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden ist, soll eine Weiterentwicklung erfolgen können.
Raumbedeutsame Sport-, Freizeit- und Tourismusvorhaben sind auf Orte mit überörtlich bedeutsamer Tourismus- und Erholungsfunktion oder Schwerpunkte des Städtetourismus zu konzentrieren. Sie sind so anzulegen, dass Vorranggebiete Freiraum und das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem vermieden und der funktionsgerechte Anschluss an den ÖPNV und die technische Ver- und Entsorgung gesichert wird. Hierbei ist die räumliche Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen oder bereits bestehenden Freizeitanlagen zu sichern.	Strausberg ist ein Schwerpunkt des Städtetourismus. Der SEP als bestehende, infrastrukturell gut ausgestattete Freizeitanlage soll sich im Hinblick auf Sport-, Freizeit- und Tourismusvorhaben gesichert und weiterentwickelt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 20.11.1998 die Entscheidung mitgeteilt, dass sich die Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem Schutzzweck des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ vereinbaren lassen. Die zuständige Behörde hat festgestellt, dass die beabsichtigten Bauvorhaben der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen, stehen.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 15.07.04 die Entscheidung mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ steht.

Zur 2. Änderung ist mit Schreiben der Stadt vom 22.07.05 eine förmliche Voranfrage zur Ausgliederung des Geltungsbereichs des B-Plans aus der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnung gestellt worden. In seiner Stellungnahme vom 01.11.05 teilt das Ministerium mit, dass sich grundsätzlich eine geringfügige Verdichtung des Sport- und Erholungsparks mit weiteren Freizeit- und Sportangeboten mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren lässt, wenn eine landschaftsgerechte Einbindung neuer baulicher Anlagen erfolgt und der offene parkartige Charakter mit umfangreichen Grünflächen und Ruhezeiten erhalten bleibt.

Am 21.10.09 ist ein Antrag auf Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken und Bestimmungen für das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ für den Geltungsbereich des B-Plans gestellt worden. Mit Schreiben des Ministeriums vom 02.02.10 ist die Entscheidung mitgeteilt worden, dass die künftigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ stehen.

3.4 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Eine ca. 500 m² große im Eingangsbereich befindliche Waldfläche soll als möglicher Standort für den Neubau einer Parkkantine im B-Plan ausgewiesen werden. Zur Realisierung des perspektivisch geplanten Vorhabens ist daher eine Waldumwandlung erforderlich. Wald darf gem. § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden.

Mit dem 1. Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006 wurde der § 8 des Landeswaldgesetzes geändert. Seitdem bedarf es keiner Waldumwandlungsgenehmigung mehr, wenn in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird (Konzentrationswirkung der Baugenehmigung).

Die Forstämter geben nur noch Stellungnahmen ab, ohne jedoch im Vorfeld das Einvernehmen der UNB einzuholen. In Auswirkung dieser Gesetzesänderung erteilen die Forstämter grundsätzlich keine Inaussichtstellung für eine zukünftige Waldumwandlung mehr, auch nicht bei Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen.

3.5 Verzicht auf eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Für eine ca. 4.500 m² große Fläche im östlichen Geltungsbereich des B-Plans 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ liegt ein Genehmigungsbescheid des Amtes für Forstwirtschaft vom 03.11.1998 zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (Az.: 07-D2-1/7020-5-16/98) vor. Dieser Bescheid wurde mit Schreiben der Behörde vom 15.01.04 (Gesch.-Z: 0714-7020-5Z/04) dahingehend erweitert, dass zugesichert wurde, dass die befristete Genehmigung zur Umwandlung erneut unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann.

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sollte für das Vorhaben Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen erfolgen. In Abstimmung mit der SEP GmbH soll im B-Plan 39/07 von einer Nutzung dieser Fläche als Baufläche abgesehen werden. Die im B-Plan 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ festgesetzte ca. 4.500 m² große, im Wald gelegene Baufläche soll im B-Plan 39/07 als Fläche für Wald ausgewiesen werden. Damit wird das planerische Ziel verfolgt, dem Naturschutz Rechnung zu tragen und der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang einzuräumen.

II. Planinhalt

4. Planungsziele

4.1 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 4 BauGB soll anhand des Bebauungsplans die Fortentwicklung sowie die Anpassung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des SEP unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Sport-, Freizeit und Erholung erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden innerörtlich gelegene Flächenpotenziale gestärkt sowie dem städtebaulichen Leitbild der Bestandsentwicklung vor der Neuausweisung „auf der grünen Wiese“ Rechnung getragen. Dem Städtebaulichen Konzept liegt somit der Grundsatz der Stärkung der Innenentwicklung zugrunde, da sich der SEP in integrierter, gut erschlossener und somit gut erreichbarer Stadtlage befindet.

Das städtebauliche Konzept ist auf den dauerhaften Erhalt und Betrieb des SEP für Sport-, Erholungs- und Freizeitzwecke ausgerichtet. Dabei kommt der Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an den Betrieb moderner und überregional ausstrahlender Sportanlagen eine große Bedeutung zu. Weiterhin soll die den SEP prägende landschaftliche Einbindung in den Naturraum gesichert und qualitativ weiterentwickelt werden.

Insbesondere der Eingangsbereich an der Landhausstraße soll eine städtebauliche Aufwertung erhalten, um das gegenwärtig nicht zufriedenstellende Erscheinungsbild durch gezielte Bau- und Gestaltungsmaßnahmen nachhaltig aufzuwerten. Zur Erreichung dieses Ziels soll der zentrale Eingangsbereich durch einen Neubau für die Verwaltung des SEP in seiner Funktion gestärkt und städtebaulich neu gefasst werden. Weiterhin soll eine ovale, platzartige Aufweitung an der Landhausstraße erfolgen. Der Platz soll auch zum kurzfristigen Aufenthalt dienen; Bänke und Unterstellmöglichkeiten sollen geschaffen werden. Im Anschluss daran sollen stark durchgrünte Parkplätze entstehen. Der zum Teil alte Baumbestand soll bei der Errichtung der Parkplätze weitgehend berücksichtigt werden, so dass der Eingangsbereich großzügig gestaltet werden kann und den durchgrünten Charakter des SEP nach außen abbildet.

Der offene, durch Sportfreianlagen geprägte Innenbereich sowie die waldbestockten Randgebiete des SEP sollen weiterentwickelt und langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dies geschieht dadurch, dass bestehende Baurechte für Hochbauten zurückgenommen und zusätzliche Hochbauten lediglich noch entlang der Ringstraße entstehen sollen. Zurückgenommen wird das Baurecht für ein Freizeitbad südlich der Grubehalle sowie für ein ca. 4.000 m² großes Baufeld, welches im Wald gelegen und für die Errichtung eines Fitness- und Feriencenters für Menschen mit Behinderungen vorgesehen war. Mit der Rücknahme des Baurechts für das Freizeitbad wird der durch Sportfreianlagen geprägte Innenbereich des SEP langfristig gesichert.

Eine nennenswerte Nachverdichtung soll lediglich im Randbereich an der südlichen Ringstraße entstehen, um den Bedarf nach zusätzlichen Hallenkapazitäten für multifunktionale Sport- und Freizeitvorhaben (Soccerhalle) langfristig abdecken zu können. Aus städtebaulichen Gründen eignet sich dafür die Fläche an der südöstlichen Ringstraße besonders gut. Mit der Berücksichtigung einer zusätzlichen Halle an dieser Stelle wird eine qualitative Erweiterung des Sport- und Freizeithallenangebots erreicht, ohne dass der damit verbundene Verkehr in den Innenbereich hineingezogen würde.

Am Standort des Baseballstadions soll eine moderne Kletteranlage umgesetzt werden können. Die Gesamtgröße der Anlage beträgt ca. 12.000 m² und besteht aus mehreren mittleren

Kletterfelsen sowie einem Felssolitär mit einer max. Höhe von ca. 25 m. Das Areal soll durchgrünt hergestellt werden, zwei Teichanlagen werfen das Erscheinungsbild auf.

Der Gebäudebestand im nordwestlichen Geltungsbereich soll gesichert, jedoch nicht zwingend zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Ausnahme stellt dabei die unter Denkmalschutz stehende Grube- Halle dar. Umnutzungen des Gebäudebestands sollen für Freizeit- und Tourismusprojekte sowie gebietsverträgliche soziale, private und gewerbliche Nutzungen möglich sein.

Grünordnerische „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ und Gestaltungsleitlinien

Die grünordnerische Konzeption basiert auf einer Weiterentwicklung und Qualifizierung des stark durchgrünten Geländes. Dabei sind Bestand und Neuerrichtungspotenziale in die Planung eingeflossen. Der SEP soll sich zu einem Ort entwickeln, an dem die Menschen bei der sportlichen Betätigung mit der Natur in Kontakt treten.

Den Kernpunkt der grünordnerischen Konzeption stellt die Entwicklung von Gestaltungsleitlinien dar, die ein Miteinander der sport- und freizeitbezogenen Belange sowie einer hochwertigen Landschaftsgestaltung möglich machen. Die Gestaltungsleitlinien sollen Wege aufzeigen, wie man die sport- und freizeitbezogenen Nutzungen mit dem Parkcharakter verbinden kann.

Die Gestaltungsleitlinien lauten wie folgt:

<p>1. Der Eingang zum Sport- und Erholungspark soll aufgewertet und als Eingangsbereich erlebbar gemacht werden. Die Befestigung erfolgt mit Betonpflaster in der Qualität des Gehweges und mit Betonrasenfugenpflaster. Durch Ausstattungselemente wie Bänke und durch Pflanzungen wird er zu einem einladenden und Aufmerksamkeit erzeugenden Eingangsbereich.</p>	<p>2. Die Ringstraße wird umlaufend mit Asphalt befestigt und zwar in einer Breite von 5m. In den Randbereichen befinden sich Sickermulden zur Entwässerung. Entlang der Ringstraße, in Abhängigkeit von den Zufahrten und dem Platzangebot, sind im Abstand von ca. 17 m kleinkronige Zierkirschen zu pflanzen. Sie dienen der Orientierung und haben eine verbindende Funktion.</p>
<p>3. An den seitlichen Rändern zwischen den Spielfeldern werden Zweiergruppen mit Bäumen der Art Säulenhainbuche gepflanzt. Sie dienen zur Gliederung. Entlang der Ringstraße, an markanten Stellen, zum Beispiel Wegemündungen, wird eine Fliederhecke in Kombination mit einer Säulenhainbuche eingefügt.</p>	<p>4. Die Parkplätze sind wie folgt herzustellen: Bei der städtebaulich bedeutsame Stellplatzanlage im Eingangsbereich werden die Stellplätze mit durchlässigem Betonsickerfugenpflaster befestigt. Eingefasst sind sie mit Hoch- und Tiefborden aus Beton. Die Fahrgasse besteht aus grauem Betonsteinpflaster. Die Stellplätze werden unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Bäume angelegt. Bei den städtebaulich bedeutsamen Stellplatzanlagen an der Ringstraße werden die Stellplätze mit Betonrasengittersteinen befestigt. Die Fahrgasse erhält eine Befestigung aus grauem Betonrechteckpflaster und die Einfassung besteht aus Betonhoch – und Tiefborden. Je fünf Stellplätzen wird ein Baum gepflanzt. Bei dem im Randbereich befindlichen Parkplatz an den Schießanlagen werden die befahrbaren Flächen nur mit einer Tragschicht befestigt, die von Betonhoch- oder Tiefborden umgeben ist.</p>

<p>5. Aufenthaltsbereiche werden zu kompakten Einheiten zusammengefügt und mit Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen umgeben.</p>	<p>6. Die Ausstattungselemente Bänke und Papierkörbe sollen aus demselben stabilen Material sein und die Beleuchtungskörper bilden mit den beiden anderen Elementen eine harmonische Einheit.</p>
--	---

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Mensch, Natur und Umwelt müssen beachtet und bei der Aufstellung des B- Plans berücksichtigt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von Angaben zu umweltbezogenen Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine Bilanzierung für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe erfolgt unter Punkt 8- Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen entsprechend den gesetzlichen Regelungen ermittelt und ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im B- Plan und durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt zur Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ gesichert.

Berücksichtigung der verkehrlichen Belange

Der SEP verfügt über eine sehr gute äußere Verkehrserschließung (Landhausstraße, Verbindungsstraße gem. RAST 06) als auch mit der bereits hergestellten und im südlichen Abschnitt auch bereits ausgebauten Ringstraße über eine gute innere Verkehrserschließung.

Die Ringstraße ist in den letzten Jahren im südlichen Abschnitt im Zusammenhang mit der Umsetzung größerer Bauvorhaben abschnittsweise ausgebaut worden. Für den nördlichen Teil der Ringstraße sehen die Ausweisungen im Bebauungsplan einen analogen Ausbaustandard wie im südlichen Bereich vor. Die Straßenverkehrsfläche der Ringstraße wird in einer einheitlichen Breite von 5 m im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dieser Ausweisung ist sichergestellt, dass ein Begegnungsverkehr zweier Kfz gefahrlos erfolgen kann und eine gute verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebiets gewährleistet ist.

Die erforderlichen Stellplätze, die sich aus den zulässigen Nutzungen im Sport- und Erholungsparks ergeben, sollen auf dem Gelände des SEP errichtet werden. Insbesondere auf drei größeren Stellplatzanlagen soll ein wesentlicher Teil des anfallenden Bedarfs an Stellplätzen abgedeckt werden.

Zwei dieser städtebaulich bedeutsamen Stellplatzanlagen befinden sich im Eingangsbereich und sollen entsprechend der Gestaltungsleitlinie Nr. 4 des Grünordnerischen Konzepts hergestellt werden. Für die dritte Stellplatzanlage im Bereich des Racketcenters und des Kletterwaldes ist dies ebenfalls wünschenswert.

Für die Einhaltung und Umsetzung der Gestaltungsleitlinien kommt der SEP GmbH als Betreiberin des Komplexes eine besondere Rolle zu. Insbesondere mit der Herstellung die-

ser drei Stellplatzanlagen ist sicher gestellt, dass kein unnötiger Park- Such- Verkehr im SEP sowie in den angrenzenden Gebieten entsteht.

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs erfolgt entsprechend der Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004 sowie den Auflagen aus bereits erteilten Baugenehmigungen. Danach ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

1. Spiel- und Sporthallen (1 je 100 m² Hallenfläche plus 1 je 15 Besucherplätze)

• Grubehalle, 1.000 m ²	10 Stellpl. (St) ²
• Jahn- Sporthalle, 1.000 m ²	10 Stellpl. (St)
• Traglufthalle, 1.600 m ²	22 Stellpl. (B, Mittelparkplatz) ³
• Judohalle, 1.300 m ²	13 Stellpl. (St)
• Großkaliberschießanlage, 550 m ²	5,5 Stellpl. (St)
• Kleinkaliberschießanlage, 800 m ²	8 Stellpl. (St)
• Luftdruckwaffenhalle, 800 m ²	8 Stellpl. (St)
• Freizeitsportanlage, 6.800 m ²	117 Stellpl. (B)
• Soccerhalle für Indoor- Nutzung, 3.200 m ² , sowie 80 Tribünenplätze	32 Stellpl. (St) 8 Stellpl.
• KSC Kegelhalle + Bestandshalle, 8 Bahnen	32 Stellpl. (St)
• Besucher	<u>16 Stellpl. (St)</u>
	281 Stellplätze

2. Sportplätze/Trainingsplätze (1 je 300 m² Sportfläche plus 1 je 15 Besucherplätze)

• Sportplatz 1, 7.350 m ²	24,5 Stellpl. (St)
• Sportplatz 2, 12.000 m ²	40 Stellpl. (St)
• Sportplatz 3, 8.250 m ²	27,5 Stellpl. (St)
• Sportplatz 4, Tennis, 4 Plätze	8 Stellpl. (St)
• Minigolfanlage, 6 je Anlage	6 Stellpl.
• Sportplatz 6, 14.450 m ²	48,1 Stellpl. (St)
• Sportplatz 7, 6.750 m ²	22,5 Stellpl. (St)
• Besucher, 45 je Platz (3x7)	21 Stellpl. (St)
• 2 Kleinfeldplätze /BW	7 Stellpl. (B)
• Skateranlage, 2.100 m ²	7 Stellpl. (St)
• Kletterwald	16 Stellpl. (B)
• Kletterfelsen	ca. 30 <u>Stellpl.</u>
	258 Stellplätze

3. Tribünenaußenanlagen (1 je 10 Tribünenplätzen zusätzlich)

• Tribüne Baseballplatz, 500 Plätze	50 Stellpl. (St)
• Tribüne Sportplatz 5, 200 Plätze	20 Stellpl. (St)
• Tribüne Leichtathletik, 600 Plätze	<u>60 Stellpl. (St)</u>
	130 Stellplätze

4. Weitere Nutzungen

• SEP- Verwaltung	ca. 4 (St)
• Beherbergung + Schulung	ca. 20 (St)
• Vereinsstübl	ca. 10 (St)
• Soziale Einrichtung	ca. 5 (St)
• Country Club	ca. 15 (St)
• Dienstleistungsbetrieb (Digihaus)	ca. 3 (St)

² St= Ermittlung gem. Stellplatzsatzung

³ B= Ermittlung gem. Baugenehmigung

- Gastronomie Soccerhalle ca. 6 (St)
- Parkkantine ca. 10 (St)
73 Stellplätze

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 742 Stellplätzen für die Nutzer und Besucher des Sport- und Erholungsparks. Gem. der Stellplatzsatzung kann eine Minderung des Stellplatzbedarfs um max. 20% vorgenommen werden, wenn das Vorhaben im Einzugsgebiet eines regelmäßig verkehrenden öffentlichen Verkehrsmittels liegt. Diese Voraussetzung ist mit der nahe gelegenen Haltestelle „Landhausstraße“ der Strausberger Eisenbahn erfüllt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf verringert sich dadurch um ca. 148 Stellplätze auf ca. 594. Für die Herstellung von ca. 594 Stellplätzen ist von einem Flächenbedarf von ca. 11.900 m² (594 Stellplätze x 20 m² = 11.900 m²) auszugehen. Die Stellplatzanlagen im Eingangsbereich haben eine Größe von zusammen ca. 6.500 m². Die Stellplatzanlage am Racketcenter hat eine Größe von ca. 4.000 m². Im Bereich der Sporthalle Süd befindet sich ein ca. 1.300 m² großer Parkplatz. Da zahlreiche Sport- und Freizeitnutzungen zeitversetzt stattfinden, sind die geplanten Stellplatzanlagen ausreichend.

Mit der Weiterentwicklung des bestehenden, verkehrlich gut erschlossenen SEP wird insbesondere zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre beigetragen, die bei nicht integrierten Standorten unwillkürlich entstehen. Auch wirkt sich die gute Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln verkehrsreduzierend aus.

Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange

Aufgrund des Aneinandergrenzens schutzbedürftiger Nutzungen im direkten Umfeld des SEP (Wohnnutzungen im Südosten, Norden und Nordwesten des Plangebietes), ist ein Schalltechnisches Gutachten zur planerischen Konfliktbewältigung erarbeitet worden. Das Schalltechnische Gutachten ist auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und für die Schießanlagen auf Grundlage der VDI- Richtlinie 3745 erarbeitet worden. Die sich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung ergebenden Schallschutzanforderungen werden in die Planung eingestellt.

Zur planerischen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB hat die Stadt Strausberg anhand des Schalltechnischen Gutachtens die Schutzbedürftigkeit des Einwirkungsbereichs der Sportanlagen entsprechend den Anforderungen der SportanlagenlärmSchVO ermittelt.

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV):

Die Bewertung des Sportlärms, der von Anlagen für sportliche Zwecke ausgeht bzw. ausgehen kann, hat für die Standortfrage der Sportanlagen zentrale Bedeutung. Zur Bestimmung der Immissionsrichtwerte dient die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Durch die Rechtsverordnung werden an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 BImSchG nicht unterliegen, konkrete Anforderungen gestellt.

Die 18. BImSchV legt fest, wie die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschimmissionen zu erfolgen hat. Mit der Differenzierung nach Tages-, Nacht- und Ruhezeiten, der Berücksichtigung von Impuls- und -informationshaltigkeit der Geräusche entspricht die SportanlagenlärmSchVO den Anforderungen, die das BVerwG als ein Verfahren zur Beurteilung von Sportlärm herangezogen hat.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung beruht auf der Ermächtigung des § 23. Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BImSchG. Mit der 18. BImSchV werden Immissionsrichtwerte, die bei der Errichtung und dem Betrieb von Sportanlagen (§ 2 der 18. BImSchV) einzuhalten sind, festgelegt.

Die max. zulässigen Richtwerte für Sportstätten und der von ihnen ausgehende Sportlärm ist in der 18. BImSchV enthalten. Mit ihr hat der Verordnungsgeber das Spannungsfeld zwi-

schen dem Bedürfnis der Allgemeinheit an sportlicher Betätigung und Teilnahme an Sportveranstaltungen einerseits und dem Ruhebedürfnis der Anlieger von Sportstätten andererseits geregelt. Die 18. BImSchV- §§ 3 und 5 ermöglicht es den Gemeinden auf die Besonderheiten der konkreten Sportanlage differenziert einzugehen (Spielzeiten, sonn- und feiertags).

Nach § 1 Abs. 1 werden von der SportanlagenlärmschVO bis auf die wenigen nach § 4 BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen wie Motorsportanlagen und Schießplätze alle Arten von Sportanlagen erfasst, z.B. Fußballstadien, Tennisplätze, Schwimmbäder, Sportplätze, Kegelbahnen, Turnhallen, Bowlingbahnen. Es kommt darauf an, dass die Sportanlagen auch zu diesem Zweck betrieben werden (vgl. Sportstadion für Konzernutzung fällt nicht darunter). §1 Abs. 2 der VO bestimmt, dass es sich bei den Sportanlagen um ortsfeste Einrichtungen handeln muss. Abs. 3 legt fest, welche zusätzlichen Einrichtungen zu einer Sportanlage gezählt werden. Hierzu gehören i.d.R. die auf der Sportanlage befindlichen oder mit ihr verbundenen Umkleide- und Waschräume, sowie Restaurationsbetriebe und Parkplätze.

§ 2 Abs. 1 enthält als zwingende Vorschrift, dass die Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschemissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden dürfen.

Ziel der Konfliktbewältigung ist es, zur Vermeidung oder Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen, hier insbesondere der zu erwartenden Immissionskonflikte zwischen den Sport- und Freizeitnutzungen und der Wohnnutzung, beizutragen.

Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Immissionsrichtwerte aus der Sportnutzung, dem Verkehr auf den Parkplätzen, den Versorgungseinrichtungen und den Vereinsnutzungen unter Einhaltung von Bedingungen an allen Nachweisorten (mit Ausnahme der Friedhofsgrenze) in der Nachbarschaft des Sport- und Erholungsparks Strausberg eingehalten werden können, wenn entsprechende Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden. Für die Skateranlage und die Schießplätze bedeutet das einen Verzicht auf die Nutzung in allen Ruhezeiten und zur Nacht. Einer Westernstadt auf einer Freifläche nordöstlich der Häuser 13/15 wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt.

Zur Vermeidung der schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. der zu erwartenden Immissionskonflikte werden max. zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel im B- Plan festgesetzt. Dadurch können die Einwirkungen soweit wie möglich planungsrechtlich gemindert werden.

Um die Immissionskonflikte entsprechend den gesetzlichen Anforderungen planerisch einzustellen und so weit wie möglich auszuräumen, sollen folgende gutachterlich ermittelte Maßgaben aus schalltechnischer Sicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Sportplatz des 1. FC Strausberg (Sportplatz 1, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 7- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei einstündiger Nutzung 67 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 7.000 m²).

Kletterfelsen (ehem. Sportplatz 2, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 11- stündiger Nutzung 61 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 13.670 m²).

Fußball Hartplätze (Sportplatz 3 und Sportplatz 7, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 7- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei einstündiger Nutzung 62 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 20.000 m²).

Tennisplätze (Sportplatz 4, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 11- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung 65 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 2.440 m²).

Minigolfanlage (Sportplatz 5, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 8- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung 60 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 5.290 m²).

Kommerzielle Sportnutzung (Racketcenter, SO1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 12- stündiger Nutzung, in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung und in der Nacht bei zweistündiger Nutzung 55 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 11.800 m²).

Leichtathletik (Sportplatz 6, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 12- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung 64 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 15.240 m²).

Multifunktions- Kleinsportflächen (Kleinsportfelder, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf auf jeder Fläche am Tage bei 12- stündiger Nutzung und in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung 62 dB(A)/m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 2.025 m²).

Kletterwald (SO1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 11- stündiger Nutzung 61 dB(A)/ m² nicht überschreiten (Flächengröße ca. 35.340 m²). Während des Nachtkletterns in der 2- stündigen Ruhezeit in den Abendstunden und in der Nacht von 22 bis 1 Uhr darf der flächenbezogene Schalleistungspegel als seltenes Ereignis 56 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Großkaliber- Schießplatz (SO 3)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tag bei 12- stündiger Nutzung 53 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. 6.300 m²).

Kleinkaliber- Schießplatz (SO 3)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 12- stündiger Nutzung 65 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca.5.921 m²).

Baufeld Soccerhalle/ Indoor- Sportnutzung (südliches Baufeld an der Ringstraße im SO1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 8- stündiger Nutzung, in der Ruhezeit bei zweistündiger Nutzung und in der Nacht bei zweistündiger Nutzung 55 dB(A) nicht überschreiten (Flächengröße ca. 5.600 m²).

Country Club (Vereinsnutzung im Haus 13, nordwestliches SO 2)

Für Veranstaltungen im Saal des Gebäudes sind bei 5- stündiger Nutzung am Tage, zweistündiger Nutzung in der Ruhezeit und einstündiger Nutzung in der Nacht die Außenwandflächen des Gebäudes so herzustellen, dass folgende bewertete Bauschalldämm- Maße nicht unterschritten werden: Dach : 35 dB, Nordwand: 40 dB, West- und Südwand: 35 dB. Die Fenster dürfen zum Lüften nur außerhalb der Tanz- und Musikdarbietungen geöffnet werden.

Veranstaltungs- und Freifläche des Country- Clubs (Freifläche nordöstliches SO 2)

Die Nutzung der Bühne bedarf der Genehmigung im Rahmen der seltenen Ereignisse bei der zuständigen Behörde (Landesumweltamt, Abt. Immissionsschutz).

Familienzentrum/Soziale Einrichtung (Haus 13/15, nordwestliches SO 2)⁴

Bei Einhaltung aller Maßgaben gibt es für das Familienzentrum keine Einschränkungen der Nutzung. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Country- Club sollte überprüft werden, den Schlafräum Raum 4 in das Haus 15 zu verlegen und in Raum 4 eine gegenüber Geräuschen unempfindliche Nutzung zu legen.

Sportfreianlagen im SO1 (westlich der Ringstraße)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 55 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. 5.921 m²)

Sportfreianlagen im SO 2

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 51 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. 5.921 m²)

Baufeld Bauhof- Südost (SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 55 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. m²)

Baufeld Gästehaus (jetziges SEP Verwaltungsgebäude, SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 50 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. m²)

Baufeld Grubehalle (SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 56 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. m²)

Baufeld Eingangsbereich (SO 1)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf am Tage bei 10- stündiger Nutzung 55 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Betrieb in den Ruhezeiten und in der Nacht ist nicht möglich (Flächengröße ca. m²)

Stellplatzanlagen (1,2,2.1,4,4.1,6,8)

Auf den genannten Stellplatzanlagen in den Sondergebieten 1 und 3 werden die Lärmemissionen durch die Festsetzungen von max. zulässigen Schalleistungen gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung begrenzt. Mit den Festsetzungen wird erreicht, dass keine Immissionsschutzkonflikte durch die Lage der Stellplatzanlagen im SEP entstehen.

Mit der Festsetzung dieser gutachterlich ermittelten max. zulässigen Immissionsschutzwerte aus der Sportnutzung, dem Verkehr auf den Parkplätzen, den Versorgungseinrichtungen und den Vereinsnutzungen wird eine möglichst geringe Störung der angrenzenden Wohnnutzung erreicht. Die Immissionsschutzwerte werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (wie Abstände, Schalleistungspegel, bauliche und technische Vorkehrungen) im B- Plan festgesetzt. Die erforderlichen zeitlichen Betriebsbeschränkungen können allerdings nicht im B- Plan festgesetzt werden, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug haben. Die zeitlichen Betriebsbeschränkungen müssen ggf. mit der Baugenehmigung verbunden werden. Auf das Erfordernis von zeitlichen Betriebsbeschränkungen für einen Teil der o.g. Anlagen wird an dieser Stelle explizit hingewiesen.

⁴ Hinweis: Das konkrete Vorhaben Familienzentrum „Trampolino“ ist z. Zt. nicht mehr aktuell, ein vergleichbares Vorhaben soll jedoch an dieser Stelle grundsätzlich möglich sein.

4.2 Entwicklung aus der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die GL hat ihre Zustimmung erteilt und ausgeführt, dass die beabsichtigte Neuordnung der Sport- und Erholungsnutzungen von dem grundsätzlichen Ziel zur Sicherung und Entwicklung eines Sport- und Erholungsparks nicht abweicht.

Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet. Durch die geplanten Festsetzungen der Sport- und Erholungsnutzungen werden die Belange der Regionalplanung nicht berührt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den genannten Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Sport und Erholung dar.

Mit den im B- Plan ausgewiesenen Flächennutzungen (Sondergebiete gem. § 11 BauNVO für Sport- und Erholungszwecke, Flächen für Wald und Verkehrsflächen), wird die Darstellung des FNP planerisch ausgestaltet und konkretisiert.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird aufgeführt, dass der Sport- und Erholungspark auch dem Schulsport dient. Dem SEP kommt insgesamt eine wichtige Bedeutung bei der Deckung des Sportstättenbedarfs der Stadt zu. Vorhandene Anlagen sollen für den Vereins- und Schulsport erhalten und darüber hinaus Sport- und Freizeitanlagen in Verbindung mit der erforderlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Die Umnutzung von Gebäuden und Flächen, auch für Freizeit- und Tourismusprojekte sowie private Sportanbieter, ist ausdrücklich vorgesehen.

5. Planinhalt Abwägung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Der Sport- und Erholungspark soll langfristig in seinem Bestand und seiner Nutzungsvielfalt für weite Teile der Bevölkerung gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielstellung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

In Weiterführung der bestehenden und geplanten Gebietsnutzungen sowie unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB werden für das Plangebiet überwiegend Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, da die geplante Art der Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen ist. Bei den sonstigen Sondergebieten besteht keine Vorgabe der Zweckbestimmung, sie ergibt sich aus der planerisch gewollten Art der Nutzung.

Die auf dem Gelände des Sport- und Erholungsparks befindlichen Sport- und Sportfreianlagen sowie die sonstigen baulichen Anlagen, wie die bestehenden Beherbergungs-, Begegnungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Schank- und Speisewirtschaften und die Räume und Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe, sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die allgemeine Zulässigkeit für Sport- und Freizeitnutzungen geschaffen werden. Insbesondere durch die Ansiedlung neuer Sport- und Freizeitanlagen soll der bestehende Nutzungsmix im SEP ergänzt werden.

Aus Klimaschutzziele sollen auch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie) zulässig sein. Weiterhin soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für soziale Einrichtungen im SO 2 geschaffen werden

Wie unter Punkt 4.1- Städtebauliche Planungsziele, Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Seite 22 - 25) aufgeführt, werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten (Lärm) max. zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Art der Nutzung im B- Plan festgesetzt. Die Bestimmung ist entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erfolgt. Diese unterscheidet nicht zwischen gedeckten, d.h. überdachten bzw. geschlossenen Sportanlagen (wie Sporthallen) und ungedeckten, d.h. nicht überdachten bzw. offenen Sportanlagen (wie Sportplätzen), sondern subsumiert beides unter dem Begriff der Sportanlage. Aus städtebaulichen Gründen soll jedoch im Bebauungsplan zwischen Sport- und Sportfreianlagen unterschieden werden.

Sport- und Sportfreianlagen

Sport- und Sportfreianlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die zur Sportausübung bestimmt sind.

Gem. § 5 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können.

Die im SEP befindlichen sowie geplanten Sportanlagen variieren sehr stark hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und somit hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erscheinungsform. Die Art der Sportanlage hat somit auch unterschiedliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und das gesamte Erscheinungsbild des Sport- und Erholungsparks. Deutlich wird dies, wenn man die beiden Sportanlagen „Racketcenter“ und „Sportplatz“ vergleicht. Die städtebaulichen Auswirkungen des „Racketcenters“ und ähnlicher im SEP vorhandener bzw. geplanter sog. gedeckter Sport- und Freizeitanlagen unterscheiden sich deutlich von denen offener, sog. ungedeckter Sportanlagen wie den Sport- und Leichtathletikplätzen oder dem Kletterwald. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung soll im Bebauungsplan hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Sportanlagen und der von Sportfreianlagen differenziert werden.

Sportfreianlagen stellen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung eine Untergruppe der Sportanlagen dar. Sie sind oft so angelegt, dass sie trotz normierter Sportflächen annähernd den Charakter einer Grünanlage mit Naherholungsfunktion haben und vielfältige Möglichkeiten einer familienfreundlichen Sport- und Freizeitgestaltung bieten. Die Sportfreianlagen prägt im Gegensatz zu den übrigen, gedeckten Sportanlagen der offene und nicht überdachte, sog. ungedeckte Gesamteindruck der Anlage. Aufgrund dieses städtebaulichen Unterscheidungsmerkmals wird in den Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt unterschieden:

Unter die Kategorie der Sport- und Mehrzweckhallen sowie der Sport- und Freizeitanlagen fallen im Bebauungsplan die gedeckten, überdachten Anlagen wie

- die Grubehalle,
- die Jahn- Sporthalle,
- die Judohalle,
- die Traglufthalle,
- die Freizeitsportanlage „Racketcenter“,
- die geplante Soccerhalle,
- eine Kegelhalle des KSC,
- die Kegel- und Bowlinghalle am Vereinsstübl,

sowie

- die Großkaliberschießanlage,
- die Kleinkaliberschießanlage und
- die Luftdruckwaffenhalle.

Unter die Kategorie der Sportfreianlagen fallen alle ungedeckten, nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen sowie ungedeckte, nicht überdachte Sportplätze wie z.B. Rasen- und Hartplätze, Baseball-, Basketball-, Volleyball-, Leichtathletik- und Tennisplätze, Kleinsportfelder, Skateranlage, Tischtennisplätze, Minigolfanlage sowie Kletterwald und Kletterfelsen. Die Aufzählung stellt den Planungsstand Januar 2010 dar. Sie stellen ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG dar.

Im Bebauungsplan werden drei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen:

- „Sport und Freizeitanlagen“ (SO1),
- „Sport und Freizeitanlagen, Begegnungs- und Beherbergungseinrichtungen“ (SO2),
- „Sport und Freizeitanlagen, Schießanlagen“ (SO3),

festgesetzt.

Folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung für die einzelnen Sondergebiete werden im Bebauungsplan getroffen:

Das **Sondergebiet 1** „Sport und Freizeitanlagen“ dient der Sport und Freizeitnutzung. Weiterhin sollen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausnahmsweise zulässig sein.

1. Im SO 1- „Sport -und Freizeitanlagen“ sind zulässig:

- **Sport- und Mehrzweckhallen sowie Freizeitsportanlagen,**
- **Sportfreianlagen,**
- **bauliche Anlagen für sportbezogene Vereins- und Verwaltungszwecke,**
- **bauliche Anlagen für Begegnungs- und damit verbundene Beherbergungseinrichtungen,**
- **Hochseilgarten einschließlich Seilrutsche und Kletterwand,**
- **Kletterparcours im Wald (Kletterwald),**
- **Kletterfelsen,**
- **Riesenschaukel.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Schank und Speisewirtschaften,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Räume und Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Läden,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Begründung:

Das Sondergebiet 1 hat eine Größe von ca. 18 ha und stellt den Kernbereich der sport- und freizeitorientierten Nutzungen im SEP dar. Das SO 1 umfasst auch den zentralen Eingangsbereich an der Landhausstraße, der insbesondere städtebaulich aufgewertet werden soll.

Mit dem Bebauungsplan soll im wesentlichen die bestehende Gebietsnutzung städtebaulich und nutzungsstrukturell weiterentwickelt werden. Die optisch prägenden Nutzungen sind die großen Sport- und Mehrzweckhallen im Westen des SO 1 sowie die Freizeitsportanlage des

Racketcenters. Weiterhin wird das Gebiet durch großflächige und zum Teil stark frequentierte Sportfreianlagen wie das Leichtathletikstadion, die Kleinsportfelder, die Fußballplätze und den Kletterwald geprägt. Die geplante neue Soccerhalle südlich des Leichtathletikstadions sowie weitere Sportfreianlagen wie z.B. die Minigolfanlage und der Kletterfelsen stellen eine städtebaulich gewünschte Ergänzung und Erweiterung des sportlichen Angebots im Sondergebiet 1 dar. Das Planungsrecht soll daher für diese Nutzungen geschaffen werden.

Zur Ergänzung und Abrundung der sportlichen Nutzung sollen im SO 1 auch entsprechende Dienst- und Serviceleistungen angeboten werden können. Dazu zählen u.a. gastronomische Angebote und Schank- und Speisewirtschaften, ein kleines Sport- Museum, Läden mit entsprechenden Sortimenten für die Sport- und Freizeitgestaltung und Übernachtungsplätze für Gäste auf dem Gelände.

Räume und Gebäude für die Berufsausübung

- 2. Im Sondergebiet 1 ist nur auf der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche eine Geschossfläche von max. 600 m² für nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.**

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird im wesentlichen die Bestandsnutzung im Haus 23 planungsrechtlich gesichert. Die dort ansässige, nicht störende gewerbliche Nutzung soll weiterhin auf dieser kleinen Fläche im SEP ausnahmsweise zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur und keine Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsflächen für ein kleines Sportmuseum, Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsflächen für ein kleines Sportmuseum, Läden sowie Beherbergungsplätze sollen zur Abrundung des sportlichen Angebots im SEP ausnahmsweise zulässig sein. Das Angebot an Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsflächen für ein kleines Museum, Läden und Beherbergungsplätze dienen der Attraktivitätssteigerung des SEP und haben somit auch eine wirtschaftliche Bedeutung.

Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsflächen für ein kleines Sportmuseum, Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im SO 1 ausnahmsweise zulässig sein, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich ihrer Größe und der damit verbundenen Verkehrserzeugung ausgehen. Weiterhin sollen Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungsflächen für ein kleines Sportmuseum, Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen. Hierbei soll ausdrücklich auf die Festsetzung von max. zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung verzichtet werden, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Da sich der SEP im wesentlichen im Eigentum der Stadt befindet und durch die SEP GmbH einheitlich verwaltet wird, kann von einer geordneten Gebietsentwicklung ausgegangen werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

- 3. Im Sondergebiet 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.**

Begründung:

Im SEP soll die Möglichkeit bestehen, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise auch dort wohnen können, wenn die Grund-

fläche und Baumasse des Gebäudes bzw. der Wohnung der Hauptnutzung untergeordnet ist.

Kletterparcours im Wald (Kletterwald)

4. Im Sondergebiet 1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Kletterparcours im Wald (Kletterwald) an vorhandenem Baumbestand sowie ein Hochseilgarten einschließlich Seilrutsche und Kletterwand zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

5. Im Sondergebiet 1 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung St 4 die Errichtung eines eingeschossiges Gebäudes mit einer max. zulässigen Höhe von 3,5 m und einer max. zulässigen Grundfläche von 50 m² ausnahmsweise zulässig. Die max. zulässige Höhe wird bezogen auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Mit den Festsetzungen Nr. 4 und 5 wird im wesentlichen der bestehende Kletterwald mit seinen Nebengebäuden und den Sport- und Kletteranlagen an seinem derzeitigen Standort im SO 1 planungsrechtlich gesichert. Der Kletterwald verfügt über eine Baugenehmigung sowie über die Zustimmung der Forstbehörde zur Nutzung des Waldes. Mit der Einfügung „mit der Bezeichnung St 4“ in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird erreicht, dass das Gebäude des Kletterwaldes lediglich auf der Stellplatzanlage 4 im SO 1 zulässig ist.

Da der Parcours des Kletterwaldes von Zeit zu Zeit umgebaut und geändert wird, soll dies im SO 1 zulässig sein, wenn die Forstbehörde den Änderungen zustimmt.

Sportfreianlagen

6. Im Sondergebiet 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Sportfreianlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Sportfreianlagen sind oft so angelegt, dass sie trotz normierter Sportflächen annähernd den Charakter einer Grünanlage mit Naherholungsfunktion haben und vielfältige Möglichkeiten einer familienfreundlichen Sport- und Freizeitgestaltung bieten. Die Sportfreianlagen prägt im Gegensatz zu den übrigen, gedeckten Sportanlagen der offene und nicht überdachte, sog. ungedeckte Gesamteindruck der Anlage. Aufgrund dieser städtebaulichen Besonderheit sollen Sportfreianlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Unter die Kategorie der Sportfreianlagen fallen alle ungedeckten, nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen sowie alle ungedeckten, nicht überdachten Sportplätze.

Nebenanlagen

7. Im Sondergebiet 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zu den Sportfreianlagen auch die erforderlichen Nebenanlagen (wie Tribünen, Umkleidegebäude u.ä.) errichtet werden können.

Stellplätze

8. Im Sondergebiet 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Für die Errichtung der größeren Stellplatzanlagen werden Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan ausgewiesen. Es soll jedoch auch möglich sein, den einzelnen Nutzungen in direkter Nähe zugeordnete Stellplätze (u.a. für Menschen mit Behinderungen) errichten zu können. Stellplätze sollen dann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wenn sie in ihrer Anzahl insgesamt gering (< 8) oder für einen eingeschränkten Nutzerkreis vorgehalten werden sollen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien

9. Im Sondergebiet 1 sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung:

Im SEP soll die Nutzung bzw. Gewinnung der einheimischen Energiepotenziale (z.B. Solar-energie, Geothermie) ausnahmsweise zulässig sein. Die Nutzung der einheimischen Energiepotenziale dient dem Klimaschutz und hat für die Stadt und den SEP eine energiesichernde und somit auch wirtschaftliche Bedeutung.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollen im SEP ausnahmsweise zulässig sein, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Flächenverbrauchs, der Verkehrserzeugung sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen. Weiterhin sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen.

Das **Sondergebiet 2** „Sport und Freizeitanlagen, Begegnungs- und damit verbundene Beherbergungseinrichtungen“ dient der Sport- und Freizeitnutzung sowie der Unterbringung von Begegnungs- und Beherbergungseinrichtungen.

10. Im SO 2- „Sport- und Freizeitanlagen, Begegnungs- und damit verbundene Beherbergungseinrichtungen“ sind zulässig:

- **Sporthallen,**
- **Sportfreianlagen,**
- **sport- und freizeitbezogene Anlagen,**
- **bauliche Anlagen für Begegnungs- und Beherbergungseinrichtungen,**
- **bauliche Anlagen für Schulungs- und Weiterbildungszwecke**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **bauliche Anlagen für soziale Einrichtungen,**
- **Räume und Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Begründung:

Das Sondergebiet 2 hat eine Größe von ca. 1,8 ha und befindet sich im nordwestlichen Bereich des SEP. Das Sondergebiet 2 ist weitgehend bebaut und nicht, wie das SO 1, durch Sportfreianlagen oder Sporthallen und größere Freizeitanlagen geprägt.

Die zahlreich im SO 2 befindlichen, eingeschossigen Baulichkeiten gehen auf die Entstehungszeit des SEP zurück und werden für nicht primär kommerzielle Beherbergungszwecke, die Vereinsnutzung, als Schulungs- und Weiterbildungsstätten sowie als Räume für nicht störende gewerbliche Nutzungen genutzt. Diese Nutzungsmischung soll grundsätzlich erhalten, ergänzt und weiterentwickelt werden. Die Weiterentwicklung betrifft vor allem die allgemeine Zulässigkeit derjenigen sport- und freizeitorientierten Nutzungen, wie sie bereits im SO 1 zulässig sind.

Die optisch prägenden Baulichkeiten sind die eingeschossigen Gebäude westlich und nördlich der Ringstraße. Weiterhin wird das Gebiet durch die gegenüberliegende Grube- Halle und großflächige, zum Teil stark durchgrünte Freianlagen mit Grill- und Aufenthaltsbereichen geprägt. Die mögliche Gebietsnutzung soll um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Sporthallen (in Ergänzung zu den direkt südlich angrenzenden Hallen) sowie Sportfrei- und weiteren sport- und freizeitbezogenen Anlagen ergänzt werden.

Die bestehenden Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand, sollen jedoch nicht zwingend in der bestehenden städtebaulichen Form erhalten werden müssen.

Bauliche Anlagen für soziale Einrichtungen

11. Im Sondergebiet 2 sind soziale Einrichtungen zum Schutz vor Lärm nur zulässig, wenn vom Betreiber Schalldämmungsmaßnahmen an den Innenbauteilen des für die Nutzung vorgesehenen Gebäudes durchgeführt werden. Innerhalb des Gebäudes darf tagsüber ein max. zulässiger Innenraumwert von 34 dB(A) und nachts von 25 dB(A) nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Aufgrund der Lagegunst im SEP und aufgrund des relativ hohen Gebäudebestands im SO 2 hat es Anfragen hinsichtlich der Unterbringung von sozialen Einrichtungen für diesen Teilbereich des SEP gegeben. Hinsichtlich der Art der Nutzung gibt es keine Bedenken; die Nutzung des SO 2 für soziale Einrichtungen wird als geeignet angesehen. Allerdings bedingt diese sensible Nutzung erhöhte, aktive Lärmschutzmaßnahmen. Daher sollen soziale Einrichtungen nur dann ausnahmsweise im SO 2 zulässig sein, wenn die mit dem Landesumweltamt, Abt. Immissionsschutz, festgelegten Schalldämmwerte für die Innenräume eingehalten werden.

Räume und Gebäude für die Berufsausübung

12. Im Sondergebiet 2 ist eine Geschossfläche von max. 1.500 m² für nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird im wesentlichen die Bestandsnutzung im SO 2 planungsrechtlich fortgeschrieben und gesichert. Die im SO 2 ansässigen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur und keine Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sollen zur Abrundung des sportlichen Angebots im SEP ausnahmsweise zulässig sein. Das Angebot an Schank- und Speisewirtschaften dient der Attraktivitätssteigerung des SEP und hat somit auch eine wirtschaftliche Bedeutung.

Schank- und Speisewirtschaften sollen im SO 2 ausnahmsweise zulässig sein, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich ihrer Größe und der damit verbundenen Verkehrserzeugung ausgehen. Weiterhin sollen Schank- und Speisewirtschaften nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen. Hierbei soll ausdrücklich auf die Festsetzung von max. zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung verzichtet werden, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Da sich die Flächen im SEP im wesentlichen im Eigentum der Stadt befinden und durch die SEP GmbH einheitlich verwaltet werden, kann von einer geordneten Gebietsentwicklung ausgegangen werden.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien

- 13. Im Sondergebiet 2 sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung:

Auch im SO 2 soll die Nutzung bzw. Gewinnung der einheimischen Energiepotenziale (z.B. Solarenergie, Geothermie) ausnahmsweise zulässig sein. Die Nutzung der einheimischen Energiepotenziale dient dem Klimaschutz und hat für die Stadt und den SEP eine energiesichernde und somit auch wirtschaftliche Bedeutung.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollen auch im SO 2 ausnahmsweise zulässig sein, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Flächenverbrauchs, der Verkehrserzeugung sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen. Weiterhin sollen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen.

Das **Sondergebiet 3** „Sport- und Freizeitanlagen, Schießanlagen“ dient der Sport und Freizeitnutzung sowie der Unterbringung einer Klein- und Großkaliberschießanlage und einer Luftdruckwaffenhalle.

- 14. Im SO 3- „Sport- und Freizeitanlagen, Schießanlagen“ sind zulässig:**
- **Sport- und freizeitbezogene Anlagen einschließlich einer Großkaliberschießanlage als geschlossene Raumschießanlage, Kleinkaliberschießanlagen und Luftdruckwaffenhallen,**
 - **Sporthallen.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Schank und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.**

Unzulässig sind:

- **Sportfreianlagen.**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Begründung:

Das Sondergebiet 3 hat eine Größe von ca. 1,6 ha und befindet sich im nordöstlichen Bereich des SEP. Das Sondergebiet 3 ist ebenfalls ein Bestandsgebiet; die dort befindlichen Schießanlagen (eingehauste Großkaliberschießanlage, Kleinkaliberschießanlage und Luftdruckwaffenhalle) werden von Vereinen genutzt. Weiterhin befindet sich eine Kegelhalle mit einer Schank- und Speisewirtschaft im SO 3. Mit Rechtskraft der 3. Änderung des B- Plans Nr. 10/94 im Juni 2007 kann die bestehende Kegelhalle ersetzt bzw. um einen Neubau ergänzt werden, so dass eine moderne Sporthalle mit 4 zusätzlichen Kegelbahnen im Sondergebiet 3 errichtet werden könnte.

Die bestehenden Anlagen sind in einem guten bis mittleren baulichen Zustand, sollen jedoch nicht zwingend in der bestehenden städtebaulichen Form und Funktion erhalten werden müssen.

Nebenanlagen

- 15. Im Sondergebiet 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zu den Sportanlagen auch die erforderlichen Nebenanlagen (wie Umkleidegebäude u. ä.) errichtet werden können.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Schank und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sollen zur Abrundung des sportlichen Angebots im SEP ausnahmsweise zulässig sein. Das Angebot an Schank- und Speisewirtschaften dient der Attraktivitätssteigerung des SEP und hat somit auch eine wirtschaftliche Bedeutung.

Schank- und Speisewirtschaften sollen im SO 3 ausnahmsweise zulässig sein, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich ihrer Größe und der damit verbundenen Verkehrserzeugung ausgehen. Weiterhin sollen Schank- und Speisewirtschaften nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen. Hierbei soll ausdrücklich auf die Festsetzung von max. zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung verzichtet werden, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Da sich die Flächen im SEP im wesentlichen im Eigentum der Stadt befinden und durch die SEP GmbH einheitlich verwaltet werden, kann von einer geordneten Gebietsentwicklung ausgegangen werden.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien

- 16. Im Sondergebiet 3 sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung:

Im SO 3 soll, wie in den Sondergebieten 1 und 2, die Nutzung bzw. Gewinnung der einheimischen Energiepotenziale (z.B. Solarenergie, Geothermie) ausnahmsweise zulässig sein. Die Nutzung der einheimischen Energiepotenziale dient dem Klimaschutz und hat für die Stadt und den SEP eine energiesichernde und somit auch wirtschaftliche Bedeutung.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollen im SO 3 ausnahmsweise zulässig sein, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Flächenverbrauchs, der Verkehrserzeugung sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen. Weiterhin sollen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch sie keine Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu anderen Flächennutzungen im SEP entstehen.

Stellplätze

- 17. Im Sondergebiet 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern, wird im SO 3 eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Diese befindet sich im östlichen Bereich des SO 3 und wird bereits als Stellplatz genutzt. Der Stellplatz wird in der erforderlichen Größe ausgewiesen, dass alle im SO 3 ansässigen Nutzergruppen dort ihre Fahrzeuge geordnet abstellen können. Aufgrund der Lagegunst des Stellplatzes im SO 3 ist die weitere Anlage von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Unzulässigkeit von Sportfreianlagen

Aus Immissionsschutzgründen zur dicht im Norden angrenzenden Wohnbebauung sind Sportfreianlagen im SO 3 unzulässig.

Sportfreianlagen

- 18. Sportfreianlagen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 alle ungedeckten, nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen sowie alle ungedeckten, nicht überdachten Sportplätze. Bedachungen einzelner Bauteile sind zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² je Hauptanlage.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung soll im Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Sport- und Freizeitanlagen und der von Sportfreianlagen differenziert werden.

Sportfreianlagen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind ungedeckte, nicht überdachte Sport- und Freizeitanlagen sowie ungedeckte, nicht überdachte Sportplätze. Sie stellen ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar, die zur Sportausübung bestimmt sind. Sportfreianlagen stellen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung eine Untergruppe der Sportanlagen dar.

Sportfreianlagen sind oft so angelegt, das sie trotz normierter Sportflächen annähernd den Charakter einer Grünanlage mit Naherholungsfunktion haben und vielfältige Möglichkeiten einer familienfreundlichen Sport- und Freizeitgestaltung bieten. Die Sportfreianlagen prägt im Gegensatz zu den übrigen, gedeckten Sportanlagen der offene und nicht überdachte, sog. ungedeckte Gesamteindruck der Anlage. Aufgrund dieser städtebaulichen Besonderheit sollen Sportfreianlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Unter die Kategorie der Sportfreianlagen fallen alle ungedeckten, nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen sowie alle ungedeckten, nicht überdachten Sportplätze.

Fläche für Wald

19. Innerhalb der Fläche für Wald ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Kletterparcours im Wald (Kletterwald) an vorhandenem Baumbestand ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Mit den Festsetzung Nr. 18 wird im wesentlichen der bestehende Kletterwald an seinem derzeitigen Standort im Wald planungsrechtlich gesichert. Der Kletterwald verfügt über eine Baugenehmigung sowie über die Zustimmung der Forstbehörde zur Nutzung des Waldes. Da der Parcours des Kletterwaldes von Zeit zu Zeit umgebaut und geändert wird, soll dies innerhalb der auf der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Forstbehörde den Änderungen zustimmt.

5.2 Immissionsschutzfestsetzungen

Mit dem Betrieb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Sportanlagen sind Geräusentwicklungen verbunden. Zum Bebauungsplanverfahren ist daher ein Schalltechnisches Gutachten im August 2006 erarbeitet worden. Der Untersuchungsumfang des Schalltechnischen Gutachtens ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, im Vorfeld abgestimmt worden. Im Rahmen des Gutachtens wurde überprüft, inwiefern die vorhandenen und geplanten neuen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sind. Zielstellung des Gutachtens war es, mögliche Konflikte zwischen den Sport- und Freizeiteinrichtungen und der benachbarten sowie geplanten Wohnbebauung zu lösen. Insbesondere die Zulässigkeit sozialer Einrichtungen in einem Bestandsgebäude (Haus 13/15) im SO 3 war Gegenstand des Gutachtens. Die Untersuchung ist auf der Grundlage der Sportanlagen- Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) und für die Schießanlagen auf Grundlage der VDI- Richtlinie 3745 durchgeführt worden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte aus der Sportnutzung, dem Verkehr auf den Parkplätzen, den Versorgungseinrichtungen und der Vereinsnutzungen unter Einhaltung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln an allen Nachweisorten (mit Ausnahme zur Friedhofsgrenze) in der Nachbarschaft des Sport- und Erholungsparks Strausberg eingehalten werden können. Für die Skateranlage und die Schießplätze bedeutet das einen Verzicht auf die Nutzung in allen Ruhezeiten und zur Nacht.

Zur Einhaltung der im Schalltechnischen Gutachten festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden zur Begrenzung des max. zulässigen Sportanlagen-, Schieß- und Freizeitlärms immissionschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die Festsetzungen zum Immissionschutz werden aufgrund der planerisch gewollten, unterschiedlichen und nicht abschließend aufzählbaren möglichen Sport- und Freizeitnutzungen im SEP im Sinne der planerischen Zurückhaltung getroffen, d.h. eine konkrete Einzelfallprüfung ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauNVO durchzuführen. Zur Konfliktbewältigung und Eingrenzung der Zulässigkeit der Sport- und Freizeitanlagen wird im B- Plan im Sinne des erforderlichen Konkretisierungsgebots der maximal zulässige Lärm den Festsetzungen zu Grunde gelegt.

Die erforderlichen zeitlichen Betriebsbeschränkungen können nicht im B- Plan festgesetzt werden; dies muss mit der Baugenehmigung verbunden werden. Auf das Erfordernis einer zeitlichen Betriebsbeschränkung, wie sie im Schalltechnischen Gutachten für die unterschiedlichen Nutzungen im B- Plan ermittelt worden ist, wird an dieser Stelle explizit hingewiesen.

- (Großkaliberschießanlage)
- 20. Im Sondergebiet 3 sind auf der Fläche A,B,C,D...A nur solche Sportanlagen (und Betriebe) zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 53 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Kleinkaliberschießanlage)
- 21. Im Sondergebiet 3 sind auf der Fläche D,E,F,G,...D nur solche Sportanlagen (und Betriebe) zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 65 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Sportplatz 1, Rasenplatz)
- 22. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche H,I,J,K,..H nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 67 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Sportplatz 2, Kletterfelsen)
- 23. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche L,M,N,O,P,Q,..L nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 61 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Sportplätze 3, Hartplätze)
- 24. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche R,S,T,U,..R nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche**

che ausgehende Schalleistung 62 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Sportplatz 4, Tennisplätze)

- 25. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche V,W,X,Y,..V nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 65 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Sportplatz 5, Minigolf)

- 26. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche W,Z,A1,B1...W nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 60 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Racketcenter)

- 27. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche C1,D1,E1,F1,G1...C1 nur solche Sportanlagen (und Betriebe) zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Sportplatz 6, Leichtathletik)

- 28. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche H1,I1,J1,K1,L1,M1..H1 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 64 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Sportfreianlagen westlich der Ringstraße im SO1)

- 29. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche N1,O1,P1,Q1,R1,S1,T1..N1 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Soccerhalle)

- 30. Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche U1,V1,W1,X1,Y1,Z1,A2,B2..U1 nur solche Sport- und Freizeitanlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das ein flächenbezogener Schalleistungspegel der Hallenwände und des Daches von 55 dB(A)/m² nicht überschritten wird. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- (Kleinsportfelder)
31. **Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche C2,I1,D2...C2 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 62 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Kletterwald)
32. **Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche E2,F2,G2,H2,I2,J2,K2,L2,M2,N2,O2...E2 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 61 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (Sportfreianlagen im SO₂)
33. **Im Sondergebiet 2 sind auf der Fläche P2,A,I,Q2,R2,S2,O1,N1,T2,U2,V2,W2...P2 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 51 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).**
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
34. (Erweiterung südlich Bauhof)
Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche X2,L2,Y2,Z2,A3,B3...X2 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
35. (Erweiterung Gästehaus)
Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche C3,D3,E3,F3,G...C3 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 50 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
36. (Grubehalle)
Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche H3,I3,J3,K3,L3...H3 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 56 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
37. (Eingangsbereich/Servicebereich)

Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche M3,N3,O3,P3,Q3,R4...M3 nur solche Sportfreianlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A)/m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(Haus 13)

- 38. Im Sondergebiet 3 müssen zum Schutz vor Lärm auf der Fläche S3,T3,U3,V3... S3 Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Bauschalldämmmaß aufweisen. Dieses liegt für das Dach bei 35 dB, der Nordwand bei 40 dB und der West- und Südwand bei 35 dB. Die Fenster dürfen zum Lüften nur außerhalb der Tanz- und Musikdarbietungen geöffnet werden. Die Vereinsräume müssen entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

- 39. (Stellplatzanlage Nr.6)**

Im Sondergebiet 3 sind auf der Fläche W3,X3,F...W3 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 71 dB(A) und nachts 65 dB(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 40. (Stellplatzanlage Nr.2)**

Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche Y3,Z3,A4,B4...Y3 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 85 dB(A)und nachts 73 dB(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 41. (Stellplatzanlage Nr.1)**

Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche D2,H1,M1,L1,B2,C4...D2 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 90 dB(A)und nachts 78 dB(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 42. (Stellplatzanlage Nr.2.1-Busse)**

Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche D4,C3,G3,F3...D4 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 73 dB(A) und nachts 66 dB(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 43. (Stellplatzanlage Nr.4)**

Im Sondergebiet 1 sind auf der Fläche E4,F4,M2,L2,X2,G4...E4 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 83 dB(A)und nachts 81 dB(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 44. (Stellplatzanlage Nr.8)**

Im Sondergebiet 2 sind auf der Fläche W2,V2,U2,T2...W2 Lärmemissionen soweit zu begrenzen, das die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung tags 70 dB(A) und nachts 69 db(A) nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB i. V. m.§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 18- 40 ergeben sich aus dem planerischen und städtebaulichen Erfordernis zur vorsorgenden Konfliktbewältigung vorhandener und neu geplanter Nutzungen im Sport- und Erholungspark. Insbesondere sollen Konflikte zwischen den Sport- und Freizeiteinrichtungen und der benachbarten Wohnbebauung gelöst werden.

5.3 Maß der Nutzung

Zur Zulässigkeit baulicher Anlagen

Für die einzelnen Sondergebiete wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit einer max. zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden, heterogenen Baustruktur und der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung erfolgt in den Sondergebieten eine differenzierte Festsetzung des max. zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Das unterschiedliche Nutzungsmaß ergibt sich zum einen aus dem Bestand in den Sondergebieten und dem Planungsziel, den offenen Charakter des SEP insbesondere im Sondergebiet 1 langfristig zu sichern.

Im Sondergebiet 1 ist eine max. zulässige Grundfläche von insgesamt 21.210 m² für die Errichtung von Sport- und Mehrzweckhallen sowie Freizeitsportanlagen, baulichen Anlagen für sportbezogene Vereins- und Verwaltungszwecke und bauliche Anlagen für Begegnungs- und damit verbundene Beherbergungseinrichtungen festgesetzt (dies entspricht bei einer Sondergebietsgröße aller Sondergebiete 1 von zusammen 178.000 m² einer GRZ von lediglich 0,12).

Im Sondergebiet 2 ist eine max. zulässige Grundfläche von insgesamt 4.500 m² für die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen, Begegnungs- und damit verbundenen Beherbergungseinrichtungen festgesetzt (dies entspricht bei einer Sondergebietsgröße von 18.038 m² einer GRZ von 0,25).

Im Sondergebiet 3 ist eine max. zulässige Grundfläche von 3.670 m² für Sport- und Freizeitanlagen sowie Schießanlagen festgesetzt (dies entspricht bei einer Sondergebietsgröße von 16.159 m² einer GRZ von 0,23).

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (sonstige Sondergebiete: max. GRZ von 0,8) erfolgt in keinem der Sondergebiete. Die Festsetzungen für die Sondergebiete 2 und 3 entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des B- Plans Nr. 10/94 und schreiben das bestehende, bauliche Nutzungsmaß fest.

Zur Zulässigkeit von Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten im Sondergebiet 1

Sportfreianlagen prägen das Bild des Sport- und Erholungsparks. Sie fügen sich harmonisch in die offene und durchgrünte Struktur des SEP ein. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen insoweit ausreichend Möglichkeiten zur Entwicklung dieser Charakteristik des Sport- und Erholungsparks lassen.

Um die notwendigen Spielräume für die Genehmigungsfähigkeit von Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten zu schaffen, sollen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Regelungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen werden.

Schon allein zur planungsrechtliche Absicherung des Bestands an Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten müsste rein rechnerisch mindestens eine GRZ von 0,3 im Sondergebiet 1 festgesetzt werden. Um ausreichend Spielräume für eine

zusätzliche Genehmigungsfähigkeit von Sportfreianlagen zu schaffen, soll eine rechnerische GRZ von 0,45 festgesetzt werden. Nur so kann eine angemessene Entwicklung des Sport- und Erholungsparks ermöglicht werden.

Um der SEP GmbH zukünftig eine flexible Verteilung der Sportfreianlagen über die Sondergebiete 1 zu ermöglichen, soll eine baugrundstücksbezogene Festsetzung vermieden werden. Vielmehr soll eine absolute Grundfläche für die Zulässigkeit von Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt werden, die sich auf alle Sondergebiete 1 bezieht.

Dies erfordert eine ständige Kontrolle der beantragten und genehmigten baulichen Anlagen, die durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der SEP GmbH erfolgen soll.

Für Sportfreianlagen sowie für Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird im Bebauungsplan eine insgesamt max. zulässige Grundfläche von 58.900 m² für alle Sondergebiete 1 für zulässig erklärt (entspricht rechnerisch einer GRZ von 0,45).

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 45. In allen Sondergebieten 1 darf die zulässige Grundfläche für Sportfreianlagen, Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten insgesamt max. 58.900 m² betragen. Wird die festgesetzte Grundfläche in den Baufenster unterschritten, so darf die Differenz zur festgesetzten Grundfläche zusätzlich für die in Satz 1 genannten Anlagen in Anspruch genommen werden.**

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

Zur Zulässigkeit von Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten im Sondergebiet 2

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands an Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten müsste rein rechnerisch im Sondergebiet 2 mindestens eine Grundfläche von 1.500 m² ausgewiesen werden.

Ausgehend von diesem Bestand und zur Sicherung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für den Sport- und Erholungspark wird für das Sondergebiet 2 eine insgesamt maximal zulässige Grundfläche von 2.700 m² für Sportfreianlagen, Nebenanlagen, sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt (entspricht rechnerisch einer GRZ von 0,4). Um der SEP GmbH eine flexible Verteilung der Sportfreianlagen im Sondergebiet 2 zu ermöglichen, soll eine baugrundstücksbezogene Festsetzung vermieden werden. Vielmehr soll eine absolute Grundfläche für die Zulässigkeit von Sportfreianlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt werden, die sich auf das gesamte Sondergebiet 2 bezieht. Dies erfordert eine Kontrolle der beantragten und genehmigten baulichen Anlagen, die durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit der SEP GmbH erfolgen soll.

Für Sportfreianlagen sowie für Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird im Bebauungsplan eine insgesamt max. zulässige Grundfläche von 2.700 m² für das Sondergebiet 2 für zulässig erklärt (entspricht rechnerisch einer GRZ von 0,4).

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 46. Im Sondergebiet 2 darf die zulässige Grundfläche für Sportfreianlagen, Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten insgesamt max. 2.700 m² betragen. Wird die festgesetzte Grundfläche in dem Baufenster unterschritten, so darf die Differenz zur festgesetzten Grund-**

fläche zusätzlich für die in Satz 1 genannten Anlagen in Anspruch genommen werden.

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

Im Bebauungsplan wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (in Metern mit Bezugspunkt) festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Mit dieser Höhenregelung (Oberkante einer baulichen Anlage oder für Teile einer baulichen Anlage) wird ein geeigneter Maßbestimmungsfaktor gewählt, um die Höhenentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen in den Sondergebieten zu regeln. Ziel ist, eine harmonische und städtebaulich geordnete Einbindung in das Landschaftsbild sicher zu stellen. Diese Zielstellung wird mit einer einheitlichen Höhenbegrenzung baulicher Anlagen auf 11 m sowie für einzelne Teilflächen im SO 1 auf 12, 15, 20 und 25 m erreicht.

Mit der Festsetzung einer max. zulässigen Oberkante baulicher Anlagen oder Teile baulicher Anlagen (wie z.B. für die einzelnen Kletterfelsen im SO 1) kann die Höhenentwicklung im SEP städtebaulich eindeutig geordnet werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

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

- 10,5 m im SO1, SO 2 und SO 3,
- 12 m, 15 m, 20 m und 25 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 Straßenverkehrsfläche. 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)

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Da weder konkrete Gebäudetypen noch spezielle Gestaltungsvorstellungen zur Bauweise der Sport-, Erholungs- und Freizeitanlagen umgesetzt werden sollen, kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels „Baufenster“ und der Festsetzung einer max. zulässigen GR besteht eine ausreichend genaue Bestimmung für die Errichtung von Gebäuden im SEP.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen. Durch die Ausweisung der Baugrenzen wird der offene und weiträumige Charakter des SEP gesichert. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auch die Mindestabstände zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt.

Die Bebauungsstruktur des Plangebiets ist heterogen. Der Innenbereich des SEP ist geprägt von zahlreichen Sportfreianlagen und offenen Flächen. Von den baulich geschlossenen Sportanlagen befindet sich lediglich das Racketcenter, die Grube- Halle und das neue Bau- feld der Soccerhalle innerhalb der Ringstraße. Diese städtebauliche Struktur soll durch die Ausweisung von Baugrenzen langfristig gesichert werden.

Mit der Ausweisung der Baugrenzen soll auch eine möglichst große Flexibilität bei der Be- bauung der Baufelder ermöglicht werden. Dies trifft im wesentlichen auf Baufelder in den Sondergebieten 2 und 3 zu. Die Gebiete sind überwiegend bebaut, der bauliche Bestand soll

jedoch nicht zwingend in der gegenwärtigen Ausprägung dauerhaft erhalten werden müssen. Eine großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ist daher in den Sondergebieten 2 und 3 für die Umsetzung dieser Zielstellung angebracht.

Es sind keine weiteren Einschränkungen zu der Stellung der Gebäude und Nebenanlagen auf den Grundstücken im SEP vorgesehen. Dies soll eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglichen.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

(a) Landhausstraße

Der überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßenzug der Landhausstraße wird für den im Geltungsbereich liegenden Teil in der bestehenden Breite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

(b) Ringstraße

Die Ringstraße dient der inneren Erschließung des Sport- und Erholungsparks und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da ein Begegnungsverkehr von 2 PKW als ausreichend angesehen wird, wird die Ringstraße in einer Breite von 5 m im Bebauungsplan ausgewiesen. Beidseitige Bankette (jeweils 1,0 m) plus Mulden (1,5 m) können auf den angrenzenden Flächen angelegt werden. Mit der Ausweisung ist sichergestellt, dass der vorgesehene Ausbaustandard hergestellt werden kann. Zur besseren Verkehrsabwicklung sowie zur Gewährleistung guter Sichtverhältnisse wird für die Ein- und Ausfahrt im Bereich des Haupteingangs an der Landhausstraße eine Breite von 8 m festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Folgende Festsetzung wird getroffen:

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

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze, die sich aus den zulässigen Nutzungen im Sport- und Erholungsparks ergeben, sollen auf dem Gelände des SEP errichtet werden. Insbesondere auf drei größeren Stellplatzanlagen soll ein wesentlicher Teil des anfallenden Bedarfs an Stellplätzen abgedeckt werden.

Zwei dieser städtebaulich bedeutsamen Stellplatzanlagen befinden sich im Eingangsbereich und sollen entsprechend der Gestaltungsleitlinie Nr. 4 des Grünordnerischen Konzepts hergestellt werden. Die dritte Stellplatzanlage ist bereits hergestellt und befindet sich im Bereich des Racketcenters und des Kletterwaldes an der östlichen Ringstraße. Aufgrund ihrer Lage und Größe hat diese dritte Stellplatzanlage ebenfalls eine städtebaulich bedeutsame Funktion. Es ist daher wünschenswert, dass diese dritte Stellplatzanlage ebenfalls die Kriterien der Gestaltungsleitlinie (Nr.4) erfüllt. Für die Einhaltung und Umsetzung der Gestaltungsleitlinien kommt der SEP GmbH als Betreiberin des Komplexes eine besondere Rolle zu. Insbesondere mit der Herstellung dieser drei Stellplatzanlagen ist sicher gestellt, dass kein unnötiger Park- Such- Verkehr im SEP sowie in den angrenzenden Gebieten entsteht.

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs erfolgt entsprechend der Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004 sowie den Auflagen aus bereits erteilten Baugenehmigungen. Danach ergibt sich für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete ein Gesamtbedarf von ca. 738 Stellplätzen für die Nutzer und Besucher des Sport- und Erholungsparks (s. auch Kapitel 4.1). Gem. der Stellplatzsatzung kann eine Minderung des Stellplatzbedarfs um max. 20%

vorgenommen werden, wenn das Vorhaben im Einzugsgebiet eines regelmäßig verkehrenden öffentlichen Verkehrsmittels liegt. Diese Voraussetzung ist mit der nahe gelegenen Haltestelle „Landhausstraße“ der Strausberger Eisenbahn erfüllt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf verringert sich dadurch um ca. 148 Stellplätze auf ca. 590. Für die Herstellung von ca. 590 Stellplätzen ist von einem Flächenbedarf von ca. 11.800 m² (590 Stellplätze x 20 m² = 11.800 m²) auszugehen.

Die im B- Plan ausgewiesenen Stellplatzanlagen im Eingangsbereich haben eine Größe von zusammen ca. 6.500 m². Die Stellplatzanlage am Racketcenter hat eine Größe von ca. 4.000 m². Im Bereich der Sporthalle Süd befindet sich ein ca. 1.300 m² großer Parkplatz. Da zahlreiche Sport- und Freizeitnutzungen zeitversetzt stattfinden, sind die geplanten Stellplatzanlagen ausreichend.

5.6 Private Grünflächen

Zur langfristigen Sicherung und zum Erhalt der großzügigen Eingrünung des Sport- und Erholungsparks werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Grünflächen soll zum einen die bestehende Eingrünung zu den benachbarten Grundstücken erhalten und in Richtung Norden und Westen zur angrenzenden Wohnbebauung aufgewertet werden. Die Eingrünung des Geländes dient dem Sichtschutz als auch dem Erhalt der Gebietscharakteristik.

5.7 Flächen für Wald, Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Im östlichen Geltungsbereich des B- Plans wird eine ca. 6 ha große, mit Waldbäumen bestockte Fläche als Fläche für Wald ausgewiesen. Damit vereinbar ist auch eine Nutzung der Fläche als Kletterwald, da die Forstbehörde dieser Nutzung zugestimmt hat. Mit dieser Ausweisung wird das Ziel verfolgt, den in diesem Bereich vorhandenen und für den SEP prägenden Baumbestand dauerhaft zu erhalten.

Eine ca. 500 m² große, im Eingangsbereich befindliche Waldfläche wird als möglicher Standort für den Neubau einer Parkkantine im B- Plan ausgewiesen. Zur Realisierung des perspektivisch geplanten Vorhabens ist eine Waldumwandlung erforderlich. Wald darf gem. § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden.

Mit dem 1. Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006 wurde der § 8 des Landeswaldgesetzes geändert. Seitdem bedarf es keiner Waldumwandlungsgenehmigung mehr, wenn in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird (Konzentrationswirkung der Baugenehmigung).

Die Forstämter geben nur noch Stellungnahmen ab, ohne jedoch im Vorfeld das Einvernehmen der UNB einzuholen. In Auswirkung dieser Gesetzesänderung erteilen die Forstämter grundsätzlich keine Inaussichtstellung für eine zukünftige Waldumwandlung mehr, auch nicht bei Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Pflanzbindungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sollen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen) im Plangebiet getroffen werden (s. a. Kapitel 8- Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan, S. 47).

Zur besonderen Charakteristik des naturräumlichen Erscheinungsbildes des SEP tragen großgewachsene Einzelbäume im Eingangsbereich bei. Diese werden zum Erhalt als Einzelbäume auf der Planzeichnung festgesetzt.

Weiterhin werden folgende textliche, grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- 49. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ sind mindestens 15 Laubbäume (Acer platanoides H 4xv mDb 12-14) zu pflanzen:**
- a. innerhalb der privaten Grünfläche A mindestens 5 Laubbäume,
 - b. innerhalb der privaten Grünfläche B mindestens 10 Laubbäume.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 15 Bäumen innerhalb der Naturnahen Grünflächen.

- 50. Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Pflanzabstand von 2 m zulässig.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 38 BbgNRG)

Begründung:

Diese Festsetzung soll der besseren Eingrünung und des Sichtschutzes zum Plangebiet dienen. Da die im Norden und Westen an die private Grünfläche angrenzenden Wohnbaugrundstücke in Richtung zum SEP bereits gärtnerisch genutzt werden, stellt die Verringerung des Pflanzabstands keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung dar.

- 51. Das Sondergebiet 1 ist durch Baumpflanzungen zu strukturieren. Im Sondergebiet 1 sind 11 Laubbäume (Carpinus betulus „fastigiata“, H 4xv mDb 12-14) zu pflanzen.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 11 Bäumen innerhalb des SO 1 entsprechend der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“.

- 52. Entlang der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße sind im mittleren Abstand von 10 m 76 Laubbäume (Malus hybrida „brandy magic“ H 4xv mDb 12-14) als straßenbegleitende Bepflanzung zu realisieren.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 76 Bäumen entlang der Ringstraße.

- 53. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum (Acer campestre, H 3xv mDb 12-14) auf einer jeweils mindestens 10 m² großen Freifläche anzupflanzen.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 85 Bäumen auf den Stellplätzen.

- 54. Die Schießkanäle der Großkaliberschießanlage sind mit 0,2 m Erdreich abzudecken und mit Magerrasensamen anzusäen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung sichert den Erhalt der Bepflanzung auf den Schießkanälen der Großkaliberschießanlage.

Räumliche Anordnung der Baumpflanzungen und Durchführungsbindung der Pflanzmaßnahmen

Die Umsetzung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen, worunter die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen fallen, soll durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt zur Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ und den darin entwickelten Gestaltungsleitlinien für den SEP gesichert werden. Der Selbstbindungsbeschluss soll mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Damit ist sowohl eine Durchführungsbindung als auch eine räumliche Anordnungen der Baumpflanzungen gem. der Gestaltungskonzeption gesichert.

Die Durchführungsbindung an konkrete Maßnahmen ist in Kapitel 8.4- „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ersatz und zur Vermeidung des Eingriffs“ unter Übersicht 4: „Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt und zugeordnet. Wenn z.B. für ein Vorhaben ein Bauantrag gestellt wird, wird die Stadt Strausberg in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin über geeignete vertragliche Vereinbarungen sicher stellen, dass sich der Vorhabenträger zur Pflanzung der erforderlichen Bäume als Ausgleichsmaßnahme gem. der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption verpflichtet.

Übersicht 5: Grünordnerische Festsetzungen im B- Plan Nr. 10/94 und im B- Plan Nr. 39/07

Grünordnerische Festsetzung im B- Plan Nr. 10/94	Abwägung und Berücksichtigung der Festsetzung im B- Plan 39/07
<p>Es sind je eine Reihe Kanadische Schwarz- Pappeln oder vergleichbare Bäume an der südwestlichen Flanke des Leichtathletik- Sportplatzes, des im Norden gelegenen Rasensportplatzes und des Baseballplatzes zu pflanzen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Es soll eine durchgehende, straßenbegleitende Bepflanzung mit Bäumen entlang der Ringstraße entstehen. Folgende textliche Festsetzung soll getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße sind im mittleren Abstand von 10 m 76 Laubbäume (Malus hybrida „brandy magic“ H 4xv mDb 12-14) als straßenbegleitende Bepflanzung zu realisieren. <p>Der innerhalb der Ringstraße gelegene Bereich des SEP soll in aufgelockerter Form (Solitäräume, Sträucher) gestaltet werden. Auf Baumreihen innerhalb der Ringstraße soll aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.</p>
<p>Im Bereich der Stellplatzanlage am Haupteingang sind nördlich des Weges 16 Hainbuchen oder vergleichbare Bäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Die Stellplatzanlagen sollen weiterhin durchgrünt hergestellt werden. Folgende textliche Festsetzung soll getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum (Acer campestre, H 3xv mDb 12-14) auf einer jeweils mindestens 10 m² großen Freifläche anzupflanzen.
<p>Im Bereich des Freizeitbades sind standortgerechte Neuanpflanzungen vorzunehmen. Hier sind 15 Bäume und 600 Sträucher zu pflanzen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Das Vorhaben Freizeitbad entfällt. Es ist keine Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich bzw. zu treffen.</p>
<p>Im Bereich der „Freizeitsportanlage“ (SO5) sind 30 Bäume und 100 Sträucher zu pflanzen. Die unversiegelten Flächen sind zu begrünen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Für das Racketcenter („Freizeitsportanlage“) ist die naturschutzrechtliche Kompensation im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt worden. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist für das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu berücksichtigen.</p>
<p>Im Bereich der „Fitneß- und Feriencenter für Be-</p>	<p>Das Vorhaben entfällt. Es ist keine Festsetzung zu</p>

Grünordnerische Festsetzung im B- Plan Nr. 10/94	Abwägung und Berücksichtigung der Festsetzung im B- Plan 39/07
hinderte“ (SO6) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 115 Sträucher anzupflanzen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich bzw. zu treffen.
Der Orchideenstandort, der westlich der geplanten „Fitneß- und Feriencenter für Behinderte“ gelegen ist, ist durch biotopgerechte Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung und weiteren Belebung der biologischen Vielfalt und Kreisläufe ist das stehende und liegende Oberholz im Forst zu belassen. Der das Biotop störende Aufwuchs ist zu entfernen. Zu seinem Schutz ist eine Hecke entsprechend der Artenliste für Hecken zu pflanzen.	Zur dauerhaften Sicherung des Orchideenstandortes wird der Orchideenstandort als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im B- Plan ausgewiesen. Konkrete Schutzmaßnahmen der Orchideen wurden in der Baugenehmigung zum Kletterwald beauftragt und sind bereits durchgeführt. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Totholzhecke zum Schutz vor Trittschäden
Im Bereich der „Versorgung und Verwaltung“ (SO7) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Sträucher anzupflanzen. Die Vegetation ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	Diese Festsetzung soll entfallen. In § 7 BbgBO ist geregelt, dass „die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Mit dieser Regelung entfällt das Festsetzungserfordernis.
Mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Wand oder Mauerflächenbegrünung muss so angeordnet werden, dass in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.	Die Festsetzung soll entfallen. Es hat sich gezeigt, dass die Festsetzung auf starke Vorbehalte hinsichtlich ihrer möglichen Schäden für Fassadenflächen gestoßen ist. Sie soll daher als Hinweis aufgenommen werden. Auch wird im Rahmen der Bauberatung auf die gewünschte Begrünung von Außenwandflächen explizit hingewiesen. Im Falle der Soccerhalle standen die Vorhabenträger einer Fassadenbegrünung grundsätzlich positiv gegenüber.
Die Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten mit einem mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen zu umgeben. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	Die Stellplatzanlagen sollen weiterhin durchgrünt hergestellt werden. Folgende textliche Festsetzung soll getroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum (Acer campestre, H 3xv mDb 12-14) auf einer jeweils mindestens 10 m² großen Freifläche anzupflanzen.
Die Schießkanäle der Großkaliberschießanlage sind mit 0,5 m Erdreich abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.	Die Festsetzung soll geändert werden, da eine Ausgleichsfläche für den Verlust von Ruderalflora angelegt werden soll. Die neue Festsetzung lautet: <ul style="list-style-type: none"> • Die Schießkanäle der Großkaliberschießanlage sind mit 0,2 m Erdreich abzudecken und mit Magerrasensamen anzusäen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Fußwege sowie sämtliche Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder offenfugiger Pflasterung zu befestigen, so dass die Versickerung der Niederschläge nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt ist.	Die Festsetzung soll beibehalten werden.

Grünordnerische Festsetzung im B- Plan Nr. 10/94	Abwägung und Berücksichtigung der Festsetzung im B- Plan 39/07
Die Bodenbeläge der Sportfreianlagen und Spielanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasen, Kunstrasen oder Tennenboden auszuführen, so dass die Versickerung der Niederschläge nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt sind.	Die Festsetzung soll beibehalten werden.
Auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung sind die vorhandenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.	Die Festsetzung soll entfallen. In § 9 BbgBO ist geregelt, dass „die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Mit dieser Regelung entfällt das Festsetzungserfordernis.
Die Niederschlagswässer der Dachflächen und der nicht verunreinigten Terrassenflächen sind zur Grundwasseranreicherung in der direkten Umgebung des Anfallortes in den Untergrund abzuführen.	Die Festsetzung ist nicht mehr erforderlich und soll entfallen. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist in der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg geregelt.
Die Niederschlagswässer der Straßenflächen sind über neben der Verkehrsfläche anzulegende Mulden- mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche – zu versickern.	Die Festsetzung ist nicht mehr erforderlich und soll entfallen. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist in der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg geregelt.
Die mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E)“ umgrenzten Flächen sind zu entsiegeln.	Die Festsetzung soll für die noch nicht entsiegelten Flächen beibehalten werden.

Aus der Übersicht Nr. 5 geht hervor, dass nur auf diejenigen grünordnerischen Festsetzungen verzichtet werden soll, die aufgrund anderer Bestimmungen nicht mehr erforderlich sind (wie z.B. die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg) bzw., wie im Fall der Außenwandbegrünung, mögliche Schäden an den Fassaden verursachen können.

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

Zur dauerhaften Sicherung des im Wald befindlichen Orchideenstandortes im Bereich des Kletterwaldes wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im B- Plan ausgewiesen. Konkrete Schutzmaßnahmen der Orchideen wurden in der Baugenehmigung zum Kletterwald beauftragt und sind bereits durchgeführt.

Zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sind Stellplätze so anzulegen, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung der Fläche zumindest anteilig versickert und dem Naturhaushalt zugeführt werden kann. Der Anteil an notwendigen Versickerungsflächen wird damit zusätzlich gemindert. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades auf Flächen des ruhenden Verkehrs sind die neu anzulegenden Stellplätze 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:

- 55. Die Befestigung der Stellplätze, Fußwege sowie der Bodenbeläge der Sportfreianlagen sind 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 Ringstraße anfallende Regenwasser soll innerhalb einer straßenbegleitenden Mulde zur Versickerung gebracht werden.

Zur Stärkung und Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sollen im Plangebiet insgesamt 1.080 m² entsiegelt werden. Dabei handelt es sich um ein Gebäude (Baracke) in Privatbesitz südlich des Racketcenters sowie um ehem. Lager- und Stellflächen im nordwestlichen Bereich des SEP.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 56. Die mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E)“ umgrenzten Flächen sind zu entsiegeln.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.10 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Die Grube- Halle ist ein eingetragenes Baudenkmal und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

Altlasten

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Der Bauhof des SEP, der sich südlich des geplanten Kletterfelsens im SO 1 befindet, ist als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Landkreises Märkisch- Oderland geführt. Der Bauhof wird daher als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet.

5.11 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ bestehen planungsrechtliche Regelungen im Geltungsbereich. Aus diesem Grund wird folgende sonstige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 39/07 getroffen:

- 57. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

6. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche (m ²)
Sondergebiet 1	178.090 m ²
Sondergebiet 2	18.038 m ²
Sondergebiet 3	16.159 m ²

Private Grünflächen	15.450 m ²
Fläche für Wald	59.810 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.713 m ²
Straßenverkehrsfläche	8.328 m ²
Summe	298.588 m²

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

7. Umweltprüfung/Umweltbericht

Ziel und Zweck dieses Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst flexible Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Hauptnutzungen im Bestandsgebiet des Sport- und Erholungspark Strausberg zu schaffen.

Folgende planerischen Zielstellungen werden mit dem B- Plan Nr. 39/07 verfolgt:

- Aufhebung von bestehendem Baurecht für u.a. im ehem. Außenbereich des SEP gelegene Flächen (für Vorhaben wie z.B. das Freizeitbad und das Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen),
- Berücksichtigung von bereits bestehenden und/oder genehmigten Bauvorhaben (für Vorhaben wie z.B. die Judohalle und Teilflächen der Stellplatzanlage des Racketcenters)
- Schaffung von Baurecht im ehem. Innenbereich des SEP (für Vorhaben wie die Soccer- und Mehrzweckhalle, die Erweiterung bestehender Bestandsgebäude/Ensembles und die Parkkantine),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Naturschutzbelange anhand der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“, vom August 2009.

Die Planungsziele stellen gem. BauGBÄndG 2007 sog. Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren soll daher gem. § 13 a BauGB – „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt, dass das Verfahren gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden kann. Jedoch ist die Möglichkeit an Schwellenwerte gekoppelt. Ausschlaggebend ist hierbei die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche. Ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² kann der Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Sowohl im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 als auch in diesem Verfahren wird der Schwellenwert für die festgesetzte Größe der Grundfläche geringfügig überschritten. Im Änderungs- und Neuaufstellungsverfahren soll eine Grundfläche von ca. 25.000 m² ausgewiesen werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist für das Bebauungsplanverfahren daher durchzuführen.

Die Prüfung, ob mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP- Pflicht gem. der Anlage 1 zum UVPG unterliegen, wird in die Vorprüfung des Einzelfalls integriert.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls wird überschlägig abgeschätzt, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies erfolgt gem. dem Mustererlass zum BauGBÄndG 2007 unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB 2007. Dabei sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also nur solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Ermittlung erfolgt anhand einer überschlägigen Prüfung.

Zur Beurteilung, ob erhebliche Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sind, wurde der Vorprüfung des Einzelfalls ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Juni 2007 zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls vom August 2008 ist für den B- Plan ermittelt worden, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterliegen. Das Bebauungsplanverfahren kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Unabhängig davon ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den B- Plan abzuarbeiten (s. Kapitel 8)

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan

Der Sport- und Erholungspark Strausberg wurde Mitte der 1950er Jahre als Sportschule mit angeschlossenen Sportstätten errichtet und seitdem kontinuierlich erweitert bzw. ausgebaut. Wesentliche Bereiche des Sport- und Erholungsparks waren insofern bereits vor der Aufstellung des seit 1999 rechtskräftigen B- Plans Nr. 10/94 baulich hergestellt und wurden für überwiegend sportliche Zwecke genutzt.

Der Gebäude- und Sportflächenbestand umfasste Sporthallen, Gebäude für Beherbergungs- und Schulungszwecke, Gaststätten, Schießanlagen sowie Sportplätze und eine Leichtathletikanlage.

Die Ringstraße war ebenfalls vor Beginn des Aufstellungsverfahrens für den B- Plan Nr. 10/94 baulich angelegt.

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94 war die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen für diejenigen Bereiche des SEP, die mit den o.g. Nutzungen belegt waren, durch den § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, geregelt. Vorhaben waren danach zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügten und die Erschließung gesichert war. Diese

planungsrechtliche Einordnung hat im wesentlichen alle nicht mit Wald bestockten Flächen des SEP umfasst.⁵

Eine Übersicht zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereich vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94, wie mit dem LKMOL, Bauplanungsamt, im Jahr 2008 abgestimmt, ist der Begründung zum besseren Verständnis als Anlage beigefügt.

Bebauungsplan Nr. 10/94

Mit dem Bauungsplan Nr. 10/94 sollten die bestehenden Nutzungen sowie die verkehrliche Erschließung planungsrechtlich gesichert, der besondere Versorgungsauftrag der Stadt zur Bereitstellung von Sport- und Erholungsstätten erfüllt, sowie die schallschutzrechtlichen Belange der angrenzenden Gebiete berücksichtigt werden. Weiterhin sollten die planungsrechtlichen Grundlagen zur Zulässigkeit spezieller Vorhaben (wie der Errichtung eines Freizeitbades auf einem bestehenden Sportplatz, der Errichtung einer Freizeitsportanlage/Racketcenter, der Schaffung neuer Beherbergungseinrichtungen als Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen) geschaffen werden.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist in § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bereits geltendes Baurecht bleibt für das Kompensationserfordernis unbeachtlich. Nur was hinzukommt, ist auszugleichen. Was vorher schon vorhanden oder zulässig war, wird nicht „auf Grund“ eines Bauungsplans ermöglicht und ist dementsprechend nicht ausgleichspflichtig.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher für den B- Plan Nr. 10/94 nur für diejenigen Vorhaben vorzusehen gewesen, die über das hinausgingen, was sich entsprechend § 34 BauGB nicht einfügte. So genannte ausgleichspflichtige Eingriffe „auf Grund“ des Bauungsplans Nr. 10/94 stellten im wesentlichen diejenigen Vorhaben dar, mit denen spezielle Entwicklungsziele (wie dem Freizeitbad, dem Racketcenter und dem Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen) verfolgt wurden. Für diese baulichen Eingriffe jenseits der Grenze des Sich- Einfügens ist der Zustand von Natur und Landschaft ermittelt und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abgeprüft worden, ob und in welchem Umfang Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind.

Anders als im Naturschutzrecht oder bei Planfeststellungen gibt es für die Bauleitplanung keine Pflicht zur Voll- Kompensation. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden für die vorbereiteten Eingriffe entsprechende Kompensationsangebote gegenübergestellt. Diese sind jedoch nicht zwingend zu übernehmen, sondern es ist von der Gemeinde auszuwählen und abzuwägen. Abwägung verlangt die gerechte und nachvollziehbare Entscheidung über alle Belange (Regel: keiner bekommt alles- keiner geht leer aus). Die Gemeinde ist in Wahrnehmung ihres Planungsauftrags nach § 1 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, anhand eines Ausgleichskonzepts für die Bewältigung der Eingriffsfolgen zu entscheiden.

Der zum B- Plan Nr. 10/94 erarbeitete Grünordnungsplan (Ausgleichskonzept) sah folgende Maßnahmen vor:

- weitestgehende Erhaltung und Sicherung der vorhandenen ökologischen Ressourcen im Plangebiet,
- optimale Ausstattung mit ökologisch wertvollen, gestaltenden Gehölzen,
- landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper und Nebenanlagen sowie
- Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt gem. dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz.

⁵ Hinweis: Dieser Sachverhalt ist vom Landkreis Märkisch- Oderland, Bauplanungsamt, im Jahr 2008 im Rahmen einer Beratung zur planungsrechtlichen Einordnung des SEP vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94 bestätigt worden.

Bebauungsplan Nr. 39/07

Mit der Neuaufstellung des B- Plans Nr. 39/07 soll im wesentlichen das bestehende Bau-, Nutzungs- und grünordnerische Gestaltungsrecht im Sport- und Erholungspark neu geordnet werden.

Mit dem B- Plan Nr. 39/07, dessen Geltungsbereich mit dem B- Plan Nr. 10/94 (Teilbereich Strausberg und Teilbereich ehem. Petershagen/Eggersdorf) identisch ist, soll im wesentlichen das Nutzungsrecht für diejenigen Flächen, die bereits für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB baulich nutzbar sind⁶, neu geordnet bzw. den geänderten städtebaulichen Anforderungen an den Betrieb eines attraktiven Sport-, Freizeit- und Erholungsgebietes angepasst werden.

Die Grenzen des Sich- Einfügens sollen dabei für das ehem. § 34er- Bestandsgebiet nicht in den sog. planerischen Außenbereich ausgedehnt bzw. überschritten werden. Lediglich der ehem. planerische Innenbereich soll neu geordnet werden. Auf spezielle Vorhaben im ehem. Außenbereich (Waldflächen), wie das Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen, soll verzichtet werden. Mit diesem Verzicht auf das Baufeld im Wald soll ein nachhaltiger Beitrag zum Natur- und Artenschutz geleistet werden. Mit dem Wegfall des Baurechts für das Freizeitbad soll auf ein weiteres, aufgrund seiner Lage sehr auffälliges und den SEP dominierendes Großvorhaben zugunsten einer dauerhaften Sportfreianlage (Kunstrasenplatz) verzichtet werden.

Folgende, planerische Zielstellungen werden zusammen gefasst mit dem B- Plan Nr. 39/07 verfolgt:

- Aufhebung von bestehendem Baurecht (B- Plan Nr. 10/94) für u.a. im ehem. Außenbereich des SEP gelegene Flächen (für Vorhaben wie z.B. das Freizeitbad und das Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen),
- Berücksichtigung von bereits bestehenden und/oder genehmigten Bauvorhaben (für Vorhaben wie z.B. die Judohalle und Teilflächen der Stellplatzanlage des Racketcenters)
- Schaffung von Baurecht im ehem. Innenbereich des SEP (für Vorhaben wie die Soccer- und Mehrzweckhalle, die Erweiterung bestehender Bestandsgebäude/Ensembles und die städtebauliche Aufwertung/Neuordnung des Eingangsbereichs),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Berücksichtigung der Naturschutzbelange anhand der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“, vom August 2009.

8.1 Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung

Boden

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

Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich hydrologisch im großräumigen Einzugsgebiet der Spree

Luft und Klima

Die Ostbrandenburgische Platte gehört zum Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima (Mecklenburgisch- brandenburgisches Übergangsklima). Für die Klimadaten

⁶ Anmerkung: Mit dem B- Plan Nr. 39/07 soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben nach § 29 BauGB im ehem. Außenbereich des SEP (vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94) zurückgenommen werden. Eine Nachverdichtung soll im ehem. Innenbereich des SEP (ebenso vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94) erfolgen.

werden die Temperaturen- und Niederschlagswerte der Wetterstation Müncheberg im Zeitraum (1951-2004) zugrunde gelegt. Danach liegen die mittleren Monatstemperaturen im Juli bei 17,8 °C und im Januar bei -1,2 °C. Die hohe mittlere Jahresschwankung der Temperatur von 19 °C verdeutlicht die subkontinentale Klimaprägung. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,2 °C. Die jährlichen Niederschläge sind vergleichsweise gering und liegen zwischen 510 und 610 mm, im Mittel bei 527 mm.

Die Hauptwindrichtung in Strausberg ist West bis Südwest.

Das Bearbeitungsgebiet ist eben. Es hat keine Funktion als Frischluftschneise, da es in Strausberg durch die relativ offene Lage und den See in unmittelbarer Nachbarschaft keine solchen Klimaextreme gibt, dass dieser Bereich die Funktion einer Frischluftschneise zu erfüllen hätte.

Naturräumliche Einordnung

siehe Punkt 2.2.3, Seite 9

Flora

Auf den unversiegelten Flächen, die zwischen den Sportstätten befinden, ist eine auf sandigen mageren Boden ruderal geprägte Vegetation vorhanden. Neben *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß) und vereinzelt *Rumex acetosella* (Kleiner- Ampfer), findet man Pflanzen unterschiedlicher soziologischer Zuordnung, wie *Dactylis glomerata* (Gemeines Knaulgras); *Convolvulus arvensis* (Acker- Winde); *Conyza canadensis* (Kanadisches Berufskraut); *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze) u.a., sodass dieser Bereich des Untersuchungsgebietes dem Biototyp **05113 Ruderale Wiesen** (GMR) zugeordnet werden kann.

Die Sportanlagen werden dem **Biotop 10171 Sportplatz** zugeordnet.

Der Rasen der Sportflächen besteht aus Glatthafer, Weidelgras und Rispengras

Die Waldflächen werden den Biotopen

08 480 Kiefernforst

08 681 Kiefern- Eichenforst und

08 350 Laubholzforst mit Pappeln zugeordnet.

Fauna

Zur Beurteilung der Vogel- und Fledermausvorkommen sind zwei gutachterliche Bewertungen durchgeführt worden. Im Mai 2008 wurde die im B- Plan ausgewiesene „Naturnahe Grünfläche A“ im Bereich der Landhausstraße untersucht. Der Gutachter (Dr. Joachim Hensel, Ornithologe und Fledermaus- Sachverständiger, Berlin) kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

Das Gehölz besitzt eine überaus hohe Brutvogeldichte. Alle Vogelarten gehören zu den besonders geschützten Arten. Aus Sicht des Vogelschutzes sollte das Gehölz in seiner jetzigen Form und Struktur nach Möglichkeit erhalten werden. Es hat sich erneut bestätigt, dass innerhalb des Gehölzes kein stationäres Fledermausvorkommen existiert. Auch in der näheren Umgebung haben sich keine Anhaltspunkte für ein stationäres Vorkommen von Fledermäusen finden lassen. Die Bedeutung des Gehölzes für die Fledermäuse besteht darin, dass sie vereinzelt und zeitlich begrenzt dort jagen. Nach dem Naturschutzgesetz stehen aber Jagdterritorien von Fledermäusen nicht ausdrücklich unter Schutz, sondern nur ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Mai 2009 wurde der an der Landhausstraße befindliche Teilbereich der im B- Plan ausgewiesenen „Naturnahen Grünfläche B“ artenschutzrechtlich bewertet. Der Gutachter (Dr. Jörg Plötner, Rehfelde) bewertet das Untersuchungsgebiet wie folgt:

Auf der Fläche des B- Plangebiets konnten besonders und streng geschützte Arten aus verschiedenen Tierklassen festgestellt werden. Unter den Vogelarten befindet sich keine Art der Roten Liste Brandenburgs sowie des Anhangs 1 der EU- Vogelschutzrichtlinie. Das Artenspektrum besteht ausschließlich aus häufigen und weit verbreiteten Arten, die keine speziellen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Für die streng geschützten Fledermäuse erfüllt

das Plangebiet ebenfalls eine Lebensraumfunktion, insbesondere als Jagdhabitat. Wochenstuben konnten im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt werden. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet aus regional- faunistischer und überregionaler Sicht von geringer Wertigkeit ist.

Folgende weitere Tierarten (Säugetiere) wurden innerhalb des Bearbeitungsgebietes kartiert:

Reh *Capreolos capreolus*

Wildschwein *Sus scrofa*

Hase *Lepus europaeus*

Steinmarder *Martes foina*

Waschbär *Procyon cotor*

Landschaftsbild

Der Sport und Erholungspark ist ein von Menschen angelegtes Areal in einer Waldfläche zwischen zwei Siedlungsgebieten. Er wird geprägt von der Aneinanderreihung verschiedener Sportanlagen und Zweckgebäuden. Das besondere des SEP ist sein parkartiger Charakter mit dem vorhandenen Baumbestand, die Größe und die Konzentration verschiedener Sportanlagen.

Im Gegensatz zum bestehenden Grünordnungsplan sollen diese Vorzüge unterstrichen werden müssen. Die Sichtachsen sollen an ausgewählten Stellen verstärkt, manchmal auch unterbrochen werden. Der Park wird geordnet, es werden neue Räume geschaffen und Alte erhalten. Es kann auch mit aufwendigen Gehölzpflanzungen kein natürliches Landschaftsbild entstehen, es wird immer ein von Menschen geschaffenes Areal bleiben.

8.2 Konfliktbilanz

Für das B- Planverfahren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, wie schon für den B- Plan Nr. 10/94, zu erbringen. Jedoch nur für diejenigen Vorhaben, die „auf Grund“ des Bebauungsplans Nr. 39/07 ermöglicht werden und zum Bebauungsplan Nr. 10/94, sowie zu den ursprünglich seit Mitte der 1950er Jahre genutzten Bereichen der ehem. Sportschule mit Sportstätten⁷, einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39/07 wird im wesentlichen eine potenzielle Nachverdichtung für das im Zusammenhang bebaute Bestandsgebiet SO 2 (um 800 m²) sowie die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet, eine zusätzliche Soccer (Fußball)/Mehrzweckhalle an der südlichen Ringstraße, einen sog. Kletterfelsen als Freizeitsportanlage sowie die städtebauliche Neuordnung des Eingangsbereichs durchführen zu können.

In der nachfolgenden Übersicht sind die neuen Vorhaben im Bestandsgebiet (ehem. Innenbereich) des SEP im einzelnen dargestellt.

⁷ Diese Bereiche sind von den Vorschriften des § 34 BauGB erfasst.

Übersicht 1: Auflistung der „auf Grund“ des B- Plans 39/07 geplanten Vorhaben⁸

Geplantes, zusätzliches Vorhaben	Zusätzliche Ver- siegelung
Erweiterung des Baufelds im Eingangsbereich (städtebauliche Neuordnung des Eingangsbereichs mit möglichem Neubau der Parkkantine)	650 m ²
Vereinsgebäude des Tennisvereins	60 m ²
Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Verwaltungsgebäudes der SEP GmbH	250 m ²
Erweiterung des Bauhofs der SEP GmbH	210 m ²
Neubau Soccer- und Mehrzweckhalle an der südlichen Ringstraße	5.100 m ²
Errichtung einer Freizeitsportanlage (Kletterfelsen)	2.200 m ²
Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für Beherbergungs- und soziale Einrichtungen, Anlagen für Verein-, Schulungs- und Weiterbildungszwecke im SO 2	800 m ²
Gebäude der Schützengilde	120 m ²
Summe	9.390 m²

Die im B- Plan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche der Ringstraße in einer Breite von durchgängig 5 m stellt eine mögliche, jedoch aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderliche Ausbauposition dar, von der zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesagt werden kann, ob sie jemals umgesetzt werden kann bzw. wird. Im Falle des Ausbaus der Ringstraße ist im Rahmen des ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahrens über den Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).⁹

Für diejenigen Bauvorhaben, die seit der Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94 bereits realisiert worden sind, ist die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs bereits im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt worden. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gilt für diese Vorhaben demnach als erbracht und ist im weiteren Bebauungsplanverfahren nicht mit zu bilanzieren. Dies betrifft die Vorhaben Judo- Halle, Racketcenter mit Stellplatzanlage und Kletterwald. Die seit 1978 im SEP vorhandene Traglufthalle soll planungsrechtlich am Standort gesichert und dauerhaft erhalten werden.

⁸ Dabei handelt es sich um folgende Vorhaben:

1. nach dem B- Plan Nr. 10/94 unzulässiges Vorhaben,
2. ebenfalls unzulässiges Vorhaben nach § 34 BauGB ausgehend von dem baulichen Bestand im SEP vor 1999 (vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94).

⁹ Da es sich um den (in der Größe beschränkten) Ausbau einer bestehenden Straße im Innenbereich handeln würde, ist davon auszugehen, dass §§ 18 bis 20 BNatSchG und 10 bis 18 BbgNatSchG nicht anzuwenden sind.

Übersicht 2: Bilanzierung der versiegelten und teilversiegelten/teilversiegelbaren Flächen- Bestand und Planung

Fläche	Bestand	Planung	Bilanz
Überbaute/ Überbaubare Flächen	20.310 m ² (1)	29.700 m ² (2)	9.390 m ²
Teilversiegelte und teilversiegelbare Flächen (Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Sportfreianlagen)	84.142 m ² (3)	84.142 m ²	---
Entsiegelungsflächen	1.080 m ²	1.080 m ²	---
Summe	105.532 m²	114.922 m²	9.390 m²

- (1) Zwei Schießhallen, Gaststätte, möglicher Sporthallenneubau, Anlagen für Sport- und Vereinsnutzung, Beherbergung und Schulung, Ludwig- Jahn Sporthalle, Traglufthalle, Judo- Halle, Ernst- Grube Halle, Beratungsräume und Sportmuseum, Gaststätte/Kantine, Service Büro SEP, Blumengeschäft, Bürogebäude, Racket Center, Werkhof/ Betriebsgebäude SEP,
- (2) Erweiterung zentrales Eingangsgebäude, Vereinshaus Tennisverein, Erweiterung Bestandsgebäude Service Büro SEP, Erweiterung Werkhof/Betriebsgebäude SEP, Neubaumöglichkeit einer Sport- und Mehrzweckhalle an der südlichen Ringstraße, Erweiterung von Anlagen für Sport- und Vereinsnutzungen und für Beherbergungs- und Schulungszwecke, Gebäude der Schützengilde),
- (3) Leichtathletikanlage mit Tribüne, Baseballfeld mit Tribüne, Kunstrasenplätze, Fußballsandplatz, Tennisanlage, Minigolfanlage, Inline- Skating Anlage, Kleinsportfelder, 2 Fußballrasenplätze, Stellplätze, Stellplatzanlagen/ Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Der Bebauungsplan bereitet eine eingriffserhebliche, zusätzliche Versiegelung von insgesamt 9.340 m² im Geltungsbereich vor.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom August 2008 ist für den B- Plan ermittelt worden, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterliegen.

8.3 Schutzgutbezogene Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Tabelle s. Anlage

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ersatz und zur Verminderung des Eingriffs

Der planerisch vorbereitete Eingriff von 9.390 m² soll gem. der HVE Brandenburg durch 187 Baumpflanzungen im SEP vollständig ausgeglichen werden (9.390 m² : 50 m²= 187,7 Bäume), so dass bei voller Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten kein dauerhafter Verlust an (Teil)- Lebensräumen für Pflanzen und Tiere entsteht.

Die Baumpflanzungen sollen gem. der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ erfolgen. Zur Umsetzung des Gestaltungskonzepts hat die Gutachterin dazu folgendes ermittelt:

Maßnahme	Gestaltungsziel
Pflanzung von 76 Bäumen entlang der Ringstraße	Entlang der Ringstraße soll eine straßenbegleitende Bepflanzung mit kleinkronigen, blühenden Bäumen erfolgen.

Pflanzung von 85 Bäumen auf den Stellplätzen	Die Stellplätze sollen gem. der landschaftsplanerischen Gestaltungskonzeption durchgrünt hergestellt werden. Die im Eingangsbereich befindlichen Stellplatzanlagen sollen unter größtmöglicher Einbeziehung des vorhandenen, meist alten Baumbestandes hergestellt werden. Innerhalb der Stellplatzanlagen soll je fünf Stellplätzen ein Laubbaum gepflanzt werden.
Pflanzung von 15 Bäumen innerhalb der naturnahen Grünfläche	Insgesamt sollen zur Aufwertung der naturnahen Grünflächen 15 Laubbäume gepflanzt werden. <u>Hinweis:</u> Gem. § 37 BbgNRG haben Bäume einen Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Da den privaten Grünflächen auch eine Pufferfunktion zu den angrenzenden Wohngebieten zukommt, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 38 BbgNRG Gebrauch gemacht werden, indem der einzuhaltende Abstand auf 2 m zurückgenommen wird. Dadurch können mehr Bäume gepflanzt werden, was sich positiv auf die Pufferfunktion der privaten Grünflächen auswirkt.
Pflanzung von 11 Bäumen im Raum	Die weiträumigen Freiflächen des SEP sollen durch solitäre Anpflanzungen in Form von Einzelbäumen gegliedert und strukturiert werden.

Aus der nachfolgenden Übersicht ist zu entnehmen, welchem Vorhaben welche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird.

Übersicht 3: Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vorhaben	Versiegelung	Ausgleichsmaßnahme/ Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich (pro 50 m ² Versiegelung = 1 Baum)
Erweiterung des Baufelds im Eingangsbereich (Neubau Eingangsbauwerk, möglicher Neubau Parkkantine)	650 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 3 Bäume innerhalb der naturnahen Grünfläche, • 10 Bäume auf den Stellplatzanlagen.
Vereinsgebäude des Tennisvereins	60 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Baum im Raum.
Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der SEP GmbH	250 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Bäume auf den Stellplatzanlagen.
Erweiterung des Bauhofs der SEP GmbH	210 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Bäume auf den Stellplatzanlagen.
Neubau Soccer- und Mehrzweckhalle an der südlichen Ringstraße	5.100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 9 Bäume auf der Stellplatzanlage auf dem Grundstück, • 5 Bäume auf dem Grundstück, • 76 Bäume entlang der Ringstraße, • 12 Bäume innerhalb der Naturnahen Grünfläche
Errichtung einer Sportfreianlage (Kletterfelsen)	2.200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 10 Bäume im Raum, • 34 Bäume auf den Stellplatzanlagen.
Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für Beher-	800 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 16 Bäume auf den Stellplatzanlagen.

bergungs- und soziale Einrichtungen, Anlagen für Verein-, Schulungs- und Weiterbildungszwecke im SO 2		
Gebäude der Schützengilde	120 m ²	• 2 Bäume auf den Stellplatzanlagen.
Summe	9.390 m²	187 Baumpflanzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sollen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Festsetzungen zur Begrünung (hier Baumpflanzungen) im Plangebiet getroffen werden. Zur besonderen Charakteristik des naturräumlichen Erscheinungsbildes des SEP tragen großgewachsene Einzelbäume im Eingangsbereich bei. Diese sollen zum Erhalt als Einzelbäume auf der Planzeichnung festgesetzt werden. Weiterhin sollen folgende textliche grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden:

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ sind mindestens 15 Laubbäume (Acer platanoides H 4xv mDb 12-14) zu pflanzen:

- a. innerhalb der privaten Grünfläche A mindestens 5 Laubbäume,
- b. innerhalb der privaten Grünfläche B mindestens 10 Laubbäume.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anmerkung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 15 Bäumen innerhalb der Naturnahen Grünflächen.

Das Sondergebiet 1 ist durch Baumpflanzungen zu strukturieren. Im Sondergebiet 1 sind 11 Laubbäume (Carpinus betulus „fastigiata“, H 4xv mDb 12-14) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anmerkung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 11 Bäumen im Raum entsprechend der Grünordnerischen Konzeption.

Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Pflanzabstand von 2 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 38 BbgNRG)

Entlang der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße sind im mittleren Abstand von 10 m 76 Laubbäume (Malus hybrida „brandy magic“ H 4xv mDb 20-25) als straßenbegleitende Bepflanzung zu realisieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anmerkung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 76 Bäumen entlang der Ringstraße.

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum (Acer campestre, H 3xv mDb 12-14) auf einer jeweils mindestens 10 m² großen Freifläche anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anmerkung:

Diese Festsetzung sichert die Anpflanzung von 85 Bäumen auf den Stellplätzen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine gravierenden Verschlechterungen und in einigen Fällen sogar Verbesserungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht. Der zusätzlichen Versiegelung steht die nennenswerte Rücknahme von Baurecht (Freizeitbad, Fitness- und Feriencenter für Menschen mit Behinderungen) im Geltungsbereich gegenüber. Die notwendige Baumpflanzungen können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass mit dem Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entstehen.

Räumliche Anordnung der Baumpflanzungen und Durchführungsbindung der Pflanzmaßnahmen

Die Umsetzung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen, worunter die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen fallen, erfolgt durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt zur Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“. Der Selbstbindungsbeschluss soll mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Damit ist sowohl eine Durchführungsbindung als auch eine räumliche Anordnungen der Baumpflanzungen gem. der Gestaltungskonzeption geregelt.

Die Durchführungsbindung an konkrete Maßnahmen ist in Kapitel 8.4- „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ersatz und zur Vermeidung des Eingriffs“ unter Übersicht 4: „Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt und zugeordnet. Wenn z.B. für ein Vorhaben ein Bauantrag gestellt wird, wird die Stadt Strausberg in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin über geeignete vertragliche Vereinbarungen sicher stellen, dass sich der Vorhabenträger zur Pflanzung der erforderlichen Bäume als Ausgleichsmaßnahme gem. der grünordnerischen Gestaltungskonzeption verpflichtet.

9. Auswirkungen auf den Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur und Grünflächen

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind im Plangebiet vorhanden und können den entstehenden Bedarfen angepasst werden.

Die soziale Infrastrukturausstattung in Strausberg und der Region wird mit der Umsetzung der Planung aufgewertet und verbessert. Die Funktion des Mittelzentrums wird gestärkt.

Mit der Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Ausstattung Strausbergs mit Grünflächen. Die Grünflächen im SEP werden mit Umsetzung der Planung attraktiver.

10. Auswirkungen auf den Verkehr

Der Sport- und Erholungspark befindet sich in städtebaulich und verkehrlich gut integrierter Lage an der Landhausstraße. Die Landhausstraße ist eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne Stauaufkommen. Mit der Herstellung eines kombinierten Geh- und Radweges im Jahr 2007 wird sich die Erreichbarkeit bzw. der Anschluss des SEP an das örtliche- und überörtliche Radwegenetz ebenfalls deutlich verbessern. Aus diesen Gründen ist der flüssige Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre gesichert. Diese Situation wird sich auch mit den durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Vorhaben nicht maßgeblich ändern, so dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr mit der Planung entstehen.

11. Finanzielle Auswirkungen

Bis auf die Grundstücke des Racketcenters und der Schützengilde befinden sich die Flächen im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Strausberg. Die Finanzierung der Maßnahmen, die mit der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Vorhaben verbunden sind, sollen von den jeweiligen Vorhabenträgern durchgeführt werden. Der Stadt Strausberg sollen keine zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen entstehen.

V. Hinweise

1.

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.

2.

Bei Auffinden von Kampfmittel 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 diese 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 Geltungsbereich des B- Plans können bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.04 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten:

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder – bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (O) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 + 2 BbgDSchG).
- Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§19 Abs. 4 + § 20 BbgDSchG).
- Bauausführende sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

5.

Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation sowie der Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

6.

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung, die Niederschlagswassersatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

7.

Um die Betriebssicherheit und die Zugänglichkeit der Trinkwasserleitung VW DN 300 GG zu gewährleisten, ist ein Schutzstreifen von 4m bei mittiger Lage der Leitung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Verkehrsflächen und Stellplätzen.

8.

Die grünordnerische „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ vom August 2009 ist von der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2010 zur verbindlichen Umsetzung beschlossen worden. Die Zuordnung und Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen in der Gestaltungskonzeption erfolgt gem. der Übersicht 3- „Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung zum Bebauungsplan. Wird für ein ausgleichspflichtiges Vorhaben ein Bauantrag gestellt, wird die Stadt Strausberg in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin über geeignete vertragliche Vereinbarungen sicher stellen, dass sich der

Vorhabenträger zur Pflanzung der erforderlichen Bäume als Ausgleichsmaßnahme gem. der Gestaltungskonzeption verpflichtet.

9.

Den Immissionsschutzfestsetzungen liegt ein Schalltechnisches Gutachten „Schallimmissionsprognose zum Bauungsplan Nr. 39/07 Sport- und Erholungspark Strausberg“ zu Grunde. Im Gutachten werden die Berechnungsgrundlagen erläutert. Das Gutachten ist der Begründung zum Bauungsplan als Anlage beigefügt.

VI. Verfahren

Planungsanzeige/Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die GL hat ihre Zustimmung erteilt. Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 03.07.09 das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bauungsplanes eingeleitet.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung fand im August 2007 und Juni 2008 statt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger fand in der Zeit vom 01.09.- 10.09.08 statt.

Trägerbeteiligung

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.07.09 die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden um schriftliche Stellungnahme zum Bauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark gebeten.

Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss ist von der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.09 gefasst worden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist beschlossen worden.

Folgende Ergänzungen und Änderungen von Festsetzungen haben sich aus der Behördenbeteiligung ergeben:

- Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Schalleistungspegeln im Geltungsbereich des B- Plans sind überarbeitet und ergänzt worden. Danach werden für alle Bau- fenster, die größeren Stellplatzanlagen als auch für diejenigen Flächen, die für Sport- freianlagen genutzt werden sollen, flächenbezogene Schalleistungspegel und max. zu- lässige Schalleistungen festgesetzt.
- Die Flächendarstellungen für die flächenbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen werden auf der Planzeichnung entsprechend der Darstellungsweise der PlanzV geän- dert.
- Zusätzliche zeichnerische und textliche Festsetzung zur Zulässigkeit des Kletterpar- cours im Wald (Kletterwald): „Innerhalb der Fläche für Wald ist auf der gekennzeichne- ten Fläche ein Kletterparcours im Wald (Kletterwald) an vorhandenem Baumbestand zulässig.“
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 5: „Im Sondergebiet 1 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung St4 die Errich-

tion eines eingeschossigen Gebäudes mit einer max. zulässigen Höhe von 3,5 m und einer max. zulässigen Grundfläche von 50 m² ausnahmsweise zulässig. Die max. zulässige Höhe wird bezogen auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche.“

- Ausweisung der zur Entsiegelung vorgesehenen Flächen als private Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Zusätzliche Festsetzung aufgrund bestehender planungsrechtlicher Regelungen im Geltungsbereich:“ Im Geltungsbereich dieses Bauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Öffentliche Auslegung

Der Bauungsplan hat vom 23.11.09 bis einschließlich 23.12.09 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.11.2009 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 16 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine festsetzungsrelevanten Änderungen im Bauungsplan. Zur Konkretisierung bzw. näheren Definition des Begriffs der Sportfreianlagen wurde eine zusätzliche, ergänzende textliche Festsetzung in den B- Plan aufgenommen sowie zwei textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich formuliert.

Bürgerbeteiligung

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Strausberg am 13.11.2009. Ein Verein hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Aus der Stellungnahme ergibt sich ebenfalls keine festsetzungsrelevante Änderung im Bauungsplan.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2010 ist der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“ gefasst worden.

Vereinbarkeit des B- Plans mit den Schutzzwecken des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Mit Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 02.02.2010 ist die Entscheidung mitgeteilt worden, dass die Festsetzungen des B- Plans nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger- und Blumenthaler Wals- und Seengebiet“ stehen.

Grünordnerische „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“

Die Belange von Natur und Umwelt müssen bei der Aufstellung des B- Plans beachtet werden. Zum Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe ist eine grünordnerische Gestaltungskonzeption zur nachhaltigen und qualitativen Aufwertung des SEP durch grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erarbeitet worden. Die Umsetzung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im B- Plan und durch Beschluss der Stadt Strausberg zur Umsetzung der grünordnerischen „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“ gesichert. Die Durchführungsbindung der Kompensationsmaßnahmen ist konkreten Vorhaben zugeordnet und geht aus der Begründung zum B- Plan hervor (s. Übersicht 3, S. 56+57 der Begründung). Wenn z.B. für ein Vorhaben ein Bauantrag gestellt wird, wird die Stadt Strausberg in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin über geeignete vertragliche Vereinbarungen sicher stellen, dass sich der

Vorhabenträger zur Pflanzung der erforderlichen Bäume als Ausgleichsmaßnahme gem. der Gestaltungskonzeption verpflichtet.

VII. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2470).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.06.2002
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg, Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG vom 20. April 2004 (GVBl. Bbg. I S.106).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Bbg I S. 226).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung- 18. BImSchV) vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137)

VIII. Anhang/Anlagen

- Schutzgutbezogene Eingriffs- Ausgleichsbilanz
- Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung Innen- und Außenbereich vor Rechtskraft des B- Plans Nr. 10/94
- Grünordnerische „Gestaltungskonzeption Sport- und Erholungspark Strausberg“
- Pflanzliste
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Erholungspark Strausberg“