

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 04/92

“PRÖTZELER CHAUSSEE“

2. Änderung

Satzungsexemplar

Januar 2004

Begründung zum
Bebauungsplan 04/92

”PRÖTZELER CHAUSSEE“

2. Änderung

Stadt Strausberg

Januar 2004

Ausgearbeitet durch:

Stadtplanungsamt Strausberg

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Inhalt der 2. Änderung	5
3. Plangebiet	5
3.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
4. Planungsvorgaben	7
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
4.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan	7
II. PLANINHALT	8
1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
1.1. Städtebauliches Konzept und Erschließung	8
2. Planinhalt und Festsetzungen	9
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
2.3. Garagen und Stellplätze	12
2.4. Verkehr und Erschließung	12
2.5. Ver- und Entsorgung	13
2.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
2.7. Grünflächen	14
2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.9. Sonstige Festsetzungen	15
3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
4. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	19
5. Flächenbilanz	21
III. VERFAHREN	22
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	22
V. ANLAGEN	23

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Strausberg hat für ein im Nordosten der Stadt gelegenes Gebiet - an der Prötzeler Chaussee - einen Bebauungsplan aufgestellt. Es handelte sich um die Überplanung eines weitgehend mit gewerblichen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen bebauten Bereichs. Ziel war es unter anderem, einen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen bisher überwiegend unbebauten Bereich für eine künftige Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan wurde 1999 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt, im Amtsblatt für die Stadt Strausberg bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig. Das geplante Wohngebiet wurde in den vergangenen Jahren von einem Vorhabenträger erschlossen und weitgehend bebaut.

Im Jahre 2002 wurde ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die 1. Änderung beinhaltete die Streichung von 4 grünordnerischen Festsetzungen. An der Umsetzung aller weiteren textlichen Festsetzungen wurde festgehalten, d.h. sie behielten ihre Gültigkeit und wurden von der 1. Änderung nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 11.06.2003 der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist am 19.09.2003 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg bekannt gemacht worden.

Durch den Verkauf einer Fläche, die direkt an das bereits vorhandene Wohngebiet anschließt, durch das Bundesvermögensamt besteht nunmehr die Möglichkeit, an dieser Stelle eine weitere Wohnnutzung zu entwickeln. Aufgrund der vorhandenen äußeren Anbindung durch den Wildrosenweg, des bestehenden Bedarfs an Wohnungsbaugrundstücken in Strausberg und des Prinzips, der Innenentwicklung Vorrang zu geben, soll diese Möglichkeit der Umnutzung wahrgenommen werden. Der Besitzer des benachbarten, bisher unbebauten Grundstückes hat sich der Planung angeschlossen, so dass nunmehr ein sinnvolles Erschließungskonzept vorliegt.

Zur Entwicklung des Wohnungsbaustandortes ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser sieht bisher ein Gewerbegebiet vor. Die Festsetzung als Gewerbegebiet war Lärmschutzgründen geschuldet, die jedoch bewältigt sind bzw. bewältigt werden können. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits eine Wohnbaufläche dar.

Zudem entspricht der genehmigte Bebauungsplan für die gewerblichen Bauflächen / Bestandsgebiete dem eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Für die zukünftige Wohnnutzung ist jedoch ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB notwendig.

Die an die geplante Wohnnutzung angrenzenden Gewerbegebiete werden in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen, teils weil sie in Einzelpunkten entsprechend ihrer neuen Lage geändert werden, teils zur besseren Übersichtlichkeit.

2. Inhalt der 2. Änderung

- Umwandlung einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) westlich des Finanzamtes in ein allgemeines Wohngebiet
- Ausdehnung der eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung (GEe 1) auf dem Grundstück des Überbetrieblichen Ausbildungszentrums (ÜAZ) bis an die Prötzeler Chaussee
- Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im GEe 2, Flurstück 137
- Festsetzung eines Lärmschutzwalls zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem verbleibenden GEe 2
- Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 21 zur Begrünung von Stellplätzen
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 22 zur Fassadenbegrünung.

3. Plangebiet

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 21 der Gemarkung Strausberg: die Flurstücke 134, 135, 136, 137, das Flurstück 21 bis auf eine Teilfläche von ca. 100 m², das Flurstück 22 und einen Teil des Flurstückes 109 in einer Größe von ca. 140 m² der Flur 21.

Die östliche Begrenzung des Änderungsbereiches bildet die Grundstücksgrenze zum Finanzamt. Im Norden wird der Änderungsbereich begrenzt durch den Wildrosenweg des vorhandenen Wohngebietes sowie die südliche Grenze des Flurstücks 281 und im Süden durch die Prötzeler Chaussee. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 134 angrenzend an das Grundstück der Beton-Mischanlage und fortlaufend entlang der Grenze zum OBI-Baumarkt bis zur Prötzeler Chaussee.

3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Prötzeler Chaussee zwischen dem Finanzamt und dem überbetrieblichen Ausbildungszentrum Frankfurt (Oder) (ÜAZ) in integrierter Lage im Norden der Stadt Strausberg. Im Norden grenzt ein neues Wohngebiet, das im Zuge dieses Bebauungsplanes errichtet wurde, an.

Baulicher Bestand

Der Änderungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes wird z.Zt. unterschiedlich genutzt.

Das überbetriebliche Ausbildungszentrum bildet auf dem Gelände Lehrlinge und Umschüler in Bauhauptberufen aus. Diese gewerbliche Nutzung wird auf dem Standort verbleiben.

Ein Autohaus und zeitweise ein Baustoffhandel befanden sich bislang auf dem vorderen Grundstücksteil des Grundstückes neben dem Finanzamt an der Prötzeler Chaussee im Pachtverhältnis. Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich noch Reste ehemaliger Barackengebäude,

versiegelte Flächen und Brachgelände. Der Besitzer des Autohauses hat dieses Grundstück zwischenzeitlich gekauft und plant einen Neubau des Autohauses u.a. mit Werkstatt, Ausstellung und Waschanlage.

Eine Fläche (Flurstück 135) wurde im Zuge der Beräumung des Geländes für die nördliche Wohnbebauung vom damaligen Investor komplett geräumt. Hier befand sich zuvor ebenfalls ein Barackengebäude mit versiegelten Flächen auf dem Grundstück.

Grünstruktur

Auf den unversiegelten Flächen, die sich im Randbereich des Flurstückes 137 zwischen den ehemaligen Gebäuden befinden sowie auf dem Flurstück 135 hat sich auf Grund der Nichtnutzung eine Ruderalvegetation entwickelt. Der vorhandene Baumbestand wird als nicht wertvoll eingeschätzt, einige Bäume sind erhaltenswert. Es befinden sich meist Pappeln und Birken auf den Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum verschiedener Besitzer. Die Flurstücke 134, 136, 21 und 22 befinden sich im Eigentum des ÜAZ bzw. werden von ihnen genutzt. Eigentümer des Flurstückes 135 ist die Hochtief AG und ist von der Michael Gall Baugesellschaft per Kaufvertrag erworben worden. Das Flurstück 137 befindet sich im Eigentum des Bundesvermögensamtes und ist von Herrn Sven Erkner käuflich erworben worden.

Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches des Bebauungsplangebietes

Das neue Wohngebiet wird über den Wildrosenweg erschlossen und bindet über den Wilkendorfer Weg an die Prötzeler Chaussee als Landesstraße L 33 an. Die betroffenen gewerblichen Flächen werden wie bisher direkt über die Prötzeler Chaussee erschlossen. Mit dem Endhaltebahnhof der S-Bahn Strausberg-Nord und verschiedenen Regionalbuslinien ist der Geltungsbereich an den regionalen ÖPNV, durch die Stadtbuslinie mit Haltestelle am Bahnhof Strausberg-Nord auch an den innerstädtischen öffentlichen Personalverkehr angebunden. Die S-Bahnlinie S5 von Strausberg Nord nach Berlin schafft im 40-Minuten-Takt eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum von Strausberg und nach Berlin. Der Haltepunkt Strausberg-Nord liegt fußläufig in einer maximalen Entfernung von 400 m, wobei die Prötzeler Chaussee als Landesstraße gequert werden muss.

In ca. 600 m Entfernung befindet sich der Verkehrslandeplatz Strausberg, sodass das Plangebiet auch unmittelbar an den Luftverkehr angebunden ist.

Soziale Infrastruktur

Im Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Kindertagesstätten vorhanden, im anschließenden Wohngebiet befindet sich ein Spielplatz, der mitgenutzt werden kann. Vorhanden im Umfeld sind auch eine Grundschule und ein Gymnasium in der Stadtmitte. Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

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

Die Gemeinsame Landesplanung hat erklärt, dass die angezeigte Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat erklärt, dass die angezeigte Planänderung an die regionalen Ziele angepasst sei.

Für Strausberg gelten laut Räumlichem Entwicklungskonzept Landkreis Märkisch-Oderland folgende in diesem Zusammenhang wichtige Kreisplanerische Ziele:

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

Die Entwicklung des Standortes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt wird dem der grundlegenden Vorgabe des Entwicklungskonzeptes gerecht, die da lautet: Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung.

4.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Entsprechend der Vorbelastung des Plangebietes durch die ehemalige gewerbliche Nutzung ist dieser Bereich im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Strausberg als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird als gering eingeschätzt. Hinsichtlich der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird für das Plangebiet eine vertretbare Siedlungsentwicklung ausgewiesen, deren Eingriffe voraussichtlich kompensierbar sind. Als Erfordernis für das potentielle Siedlungsgebiet wird die Einhaltung der Bodenfunktion sowie eine hohe Grundwasseranreicherung formuliert. Die Ziele und Anforderungen des Landschaftsplan-Entwurfes werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem auf eine ausgeglichene Bilanzierung der Versiegelung und auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt wird.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Genehmigungsfassung 1999) sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wie folgt dargestellt: Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO und SO Schulungszentrum (§ 11 BauNVO) definiert. Nur ein geringer Teil des Plangebietes ist nicht als Wohnbaufläche, sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Diese Problematik wurde schon im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplanes mit der höheren Verwaltungsbehörde geklärt. Der Bebauungsplan ist daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

II. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung bisher gewerblich nutzbarer Flächen zu einem Wohngebiet zum Ziel.

1.1. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine vom Wildrosenweg ausgehende Ringerschließung für ca. 17 Grundstücke von 450 – 600 m² Größe vor, die eine Bebauung mit ost-west-ausgerichteten Einfamilienhäusern zulassen. Die Bebauung soll sich in Größe und Ausprägung an der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes am Wildrosenweg orientieren. Entlang der Erschließungsstraße ist im innenliegenden Baufeld eine straßenseitige Bebauung vorgesehen, um im Bereich der aneinandergrenzen Gartenflächen diese von einer Bebauung freizuhalten. Bei den zum Überbetrieblichen Ausbildungszentrum und zum Finanzamt ausgerichteten Grundstücken ist auch eine zurückgesetzte Bebauung denkbar. Allgemeines Ziel ist die Ausprägung eines begrünten Vorgartenbereiches, der von Stellplätzen und Garagen freigehalten wird.

Die äußere Erschließung des Wohngebietes ist über den Wildrosenweg, der in den Wilkendorfer Weg mündet, gesichert. Die innere Erschließungsstraße hat eine Breite von 9,25 m. Der geplante Querschnitt sieht eine 4,75 m breite Mischverkehrsfläche für Fahrzeuge und Fußgänger vor. Durch diese Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW gewährleistet. Die geplante Ausprägung der Fahrbahn in den Kurven sowie im Anschluss an den Wildrosenweg stellt die Befahrbarkeit auch für das 3-achsige Müllfahrzeug sicher. An die Fahrbahn schließt einseitig ein unversiegeltes Bankett mit einer Breite von 0,50 m an, welches auch die Straßenbeleuchtung aufnehmen kann. Auf der anderen Seite der Fahrbahn ist eine 4,0 m breite Entwässerungsmulde geplant, in die in möglichst regelmäßigem Abstand Bäume gepflanzt werden sollen. Mit der Breite der Entwässerungsmulde wird den sich verändernden Regenfällen und den Erfahrungen in anderen Wohngebieten Rechnung getragen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung auf dem südlichen Teil des Flurstücks 137 wird ein Lärmschutzwall errichtet.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Das Flurstück 135 sowie das Flurstück 137 in einer Tiefe von 110 m sind nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, sondern sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Beplanung dieser ehemals gewerblichen Flächen ist im Zusammenhang mit dem bestehenden nördlich angrenzenden Wohngebiet zu sehen. Das der Wohnbebauung zugrundeliegende Bebauungskonzept stellt auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ab. Um für die betreffende Fläche die geplante Wohnnutzung entwickeln zu können, wird ein allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die WA werden die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion ausgeschlossen. Der enge Rahmen des städtebaulichen Konzepts schließt derartig flächenintensive Nutzungen ohnehin aus.

26. *In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.*
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

(Erläuterung: Um Irritationen bezüglich der Nummerierung der textlichen Festsetzungen zu vermeiden, werden die der 2. Änderung zugeordneten Festsetzungen fortlaufend zu denen des rechtskräftigen Planes nummeriert. Dies gilt ebenso für die Durchnummerierung der Gewerbegebiete)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden aufgrund der Nähe der Wohnnutzung nördlich des Wildrosenweges zu den bestehenden und planerisch möglichen gewerblichen Nutzungen differenzierte Festsetzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten getroffen. In einer Zone, die innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Wohnnutzung liegt, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (GEe1), in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsdefinition). Nach Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz wird diese eingeschränkte Nutzung im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung bis zur Prötzeler Chaussee erweitert, da es an der südlichen Grenze des Flurstücks 135 keine Lärmschutzmaßnahme geben wird.

27. *Im GEe 4 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke.*
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes zum bisher ausgewiesenen GEe2 auf dem Flurstück 137 wird ein Lärmschutzwall errichtet, so dass ein zusätzlicher Abstand von 100 m nicht

erforderlich wird. Die für das jetzige GEE5 festgesetzte Nutzung entspricht dem des bisherigen GEE2. Lediglich die Vergnügungsstätten, die bisher ausnahmsweise zulässig waren, werden für unzulässig erklärt, da der von solchen Anlagen möglicherweise ausgehende Lärm, insbesondere durch die Besucher, nur schwer quantifizierbar ist.

- 28. Im GEE 5 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 aufgeführt sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.**
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Die bisherige textliche Festsetzung zur Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe wird um die Konkretisierung der Betriebe in Satz 2 gekürzt.

- 29. In den GEE 4 und 5 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein produzierendes Gewerbe, eine Werkstatt oder ähnliche Dienstleistungen, oder Großhandel an diesem Standort betreiben.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Nr. 9 BauNVO)

(Satz 2 der bisherigen Festsetzung:

Für ihr Sortiment gilt, dass die nachstehend aufgeführten Waren am Standort nur verkauft werden dürfen, wenn sie am Standort produziert werden; ansonsten ist der Handel mit diesen Waren unzulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbeläge als Bahnware,
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt, einschließlich Wohnraumleuchten,
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel,
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
- Mopeds, Mofas, Fahrräder,
- Nähmaschinen,
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere,
- Gebrauchsgüter dieser Liste.)

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich der 2. Änderung nur für die Allgemeinen Wohngebiete getroffen. Der Bebauungsplan entspricht im Bereich der Gewerbegebiete weiterhin einem einfachen Bebauungsplan, so dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ermittelt wird.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass auch auf den kleineren Grundstücken ein ebenerdiger Bungalowhaustyp errichtet werden kann, der derzeit insbesondere bei älteren Bauherren sehr beliebt ist. In Anbetracht dieser GRZ von 0,3 kann einer unverhältnismäßigen Versiegelung entgegengewirkt werden, indem die mögliche Überschreitung für Flächen von Terrassen, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen auf 30% beschränkt wird.

30. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nur bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und in Anlehnung an die Wohnbebauung nördlich des Wildrosenweges werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird auch der Novellierung der Brandenburger Bauordnung entsprochen, wonach Dachgeschosse auch Vollgeschosse sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Firsthöhe entsprechend der Festsetzung für das nördlich an den Wildrosenweg angrenzende Wohngebiet festgesetzt (12 m). Da für das geplante Wohngebiet ein vermessener Lageplan mit Angabe aller Höhen vorliegt, erfolgt die Festsetzung bezogen auf DHHN (Deutsches Haupthöhennetz). Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe soll verhindert werden, dass durch zu große Gebäudehöhen eine gegenseitige Verschattung der Gebäude erfolgt.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept und die geplante Parzellierung sehen nur freistehende Einfamilienhäuser vor.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im innenliegenden, von der Erschließungsstraße eingefassten WA wird eine hintere Baugrenze in 20 m Tiefe festgesetzt, um die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung sicherzustellen und einen zusammenhängenden Grünbereich zu schaffen. In den übrigen WA werden keine hinteren Baugrenzen festgesetzt, da eine Abschirmung zum Finanzamt und zum Überbetrieblichen Ausbildungszentrum auch durch Baulichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich gewährleistet werden soll. Insbesondere im östlich gelegenen WA bietet es sich aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke an, auch das Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zu platzieren, so dass der Terrassen- und Gartenbereich mit Südwestausrichtung

unbeeinträchtigt vom Finanzamt zwischen Haus und Wohnstraße liegen kann. An zwei Stellen weichen die Baugrenzen von dieser Beschreibung geringfügig ab. Dies erfolgt zur Erhaltung bestehender Bäume, die sich in hinteren Grundstücksteilen befinden.

Die bisherige textliche Festsetzung zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird unverändert übernommen.

31. *Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2.3. Garagen und Stellplätze

Die bauordnungsrechtlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Besucherstellplätze können in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hergestellt werden. Derzeit sind im Rahmen der Erschließungsplanung 4 Besucherstellplätze geplant.

32. *In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Durch diese Festsetzung wird die Anlage von begrünten Vorgartenzonen als gestalterisches Ziel gefördert. Die Festsetzung gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Wildrosenweg. Diese sollen ebenfalls von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, selbst wenn sie keine Vorgartenbereiche sind, um einen ausreichenden Abstand zu der Bebauung nördlich des Wildrosenweges zu gewährleisten und eine gestalterische Aufwertung durch Bepflanzung zu fördern. Zudem soll im innenliegenden, von der Erschließungsstraße eingefassten WA verhindert werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die in erster Linie der Erholung und der Freizeitnutzung dienen sollen, durch rückwärtige Garagen und Stellplatzanlagen gestört werden.

2.4. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt für die Wohnbebauung über den Wildrosenweg und den Wilkendorfer Weg an die Prötzeler Chaussee. Die Erschließung der Gewerbegebiete im Änderungsbereich erfolgt wie bisher direkt zur Prötzeler Chaussee.

Die bisherige textliche Festsetzung zu Anschlüssen an die Prötzeler Chaussee wird unverändert übernommen.

33. *In der Prötzeler Chaussee sind die Anschlüsse der Grundstücke durch die Festsetzung der Zufahrten eindeutig verortet. In den anderen Bereichen der Prötzeler Chaussee sind keine Zufahrten zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung erfolgt über eine als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße. Die Straßen werden entsprechend den Festlegungen eines Erschließungsvertrages durch die Vorhabenträger hergestellt und nach Fertigstellung durch die Stadt dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Fußgängerverkehr

Die fußläufigen Wegebeziehungen aus dem entstehenden Wohngebiet zu den Schulen, Ärzteeinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten erfolgen ebenso wie der motorisierte Verkehr über den Wildrosenweg und den Wilkendorfer Weg zur Prötzeler Chaussee. An der Prötzeler Chaussee befindet sich eine Bushaltestelle und die S-Bahn-Station Strausberg-Nord.

2.5. Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg zur Grundwasseranreicherung auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung stellt auf Grund der Bodenverhältnisse – es ist hauptsächlich märkischer Sand anzutreffen- kein Problem dar.

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

2.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da der Immissionsschutz eines der zentralen Themen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, wurden frühzeitig Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Immissionsschutz (Afi), durchgeführt. Das Afi wurde zudem während der Erarbeitung des Entwurfs mehrfach konsultiert. Das Amt für Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme daher auch keine Bedenken gegen die 2. Änderung geäußert.

Mit der Ausweisung von Wohngebieten auf bisherigen Gewerbegebietsflächen muss die Zone, die innerhalb einer Entfernung von 100m zur Wohnnutzung liegt und in der zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsdefinition), entsprechend verschoben bzw. erweitert werden. Dies trifft nicht für den Fall zu, dass zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Entlang der südlichen Grenze des geplanten Wohngebietes zum bisher ausgewiesenen GEE 2 auf dem Flurstück 137 wird ein Lärmschutzwall errichtet. Dafür wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird eine Höhe von 3,0 m aufweisen. Bei einem Innenwinkel von 30% zum Wohngebiet und von 45% zum Gewerbegebiet wird am Fuß des Walls eine Breite von 9,0 m benötigt.

- 34. Die Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in einer Höhe von mindestens 3,0 m auszubilden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Systemschnitt Lärmschutzwall

An der südlichen Grenze des Flurstücks 135 ist keine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Eines der geplanten Grundstücke grenzt in diesem Bereich direkt an ein Wirtschaftsgebäude des Überbetrieblichen Ausbildungszentrums. Unter Berücksichtigung dieses Gebäudes und des dort vorhandenen Notausganges wäre eine Lärmschutzmaßnahme nur mit erheblichem Flächen- oder Kostenaufwand herzustellen. In diesem Bereich wird daher die o.g. eingeschränkte gewerbliche Nutzung bis zur Prötzeler Chaussee erweitert (siehe textliche Festsetzung Nr. 27).

2.7. Grünflächen

Der geplante Lärmschutzwall verbleibt in Privateigentum. Die Fläche, die dafür als private Grünfläche festgesetzt wird, beinhaltet die Grundfläche des Walls, beidseitig jeweils 1,50 m breite Entwässerungsmulden sowie beidseitig jeweils 1,50 m breite Fußwege entlang des Walls.

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

Um den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ergibt, auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dies verhindert nicht, dass Flächen befestigt werden (z.B. Pflaster im Sandbett) und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die privaten Gestaltungsmöglichkeiten.

- 35. *In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten 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)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Anlage eines 4 m breiten Entwässerungstreifens vorgesehen, der lediglich durch Zufahrten unterbrochen wird, sowie weitere nicht versiegelte Flächen. Da die Straßenraumeinteilung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, die Straßenfläche aber nur entsprechend der Planung in die Versiegelungsbi-

lanz eingegangen ist, wird festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nur 60% betragen darf.

36. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf nur bis zu 60 von Hundert versiegelt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus gestalterischen Gründen ist es vorgesehen, innerhalb des Straßenraumes einseitig Bäume zu pflanzen. Diese können in dem 4 m breiten Muldenstreifen untergebracht werden. Unter Berücksichtigung der Zufahrten und um den Straßenraum nicht zu überfrachten, sollte nicht mehr als ein Baum auf eine Grundstücksbreite gepflanzt werden. Die Anzahl der Bäume und der Stammumfang ergibt sich aus der Bilanzierung (siehe Kapitel Auswirkungen auf Natur und Landschaft).

37. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Lärmschutzwall gestalterisch aufzuwerten, ist es vorgesehen, die dem Wohngebiet zugewandte Seite des Walls, die zudem eine geringere Neigung aufweist, mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro m² können ca. 500 Sträucher gepflanzt werden. Damit wird auch der Eingriff, der durch den Lärmschutzwall erfolgt, kompensiert. Zudem sind die Flächen, die nicht bepflanzt werden, mit Rasen einzusäen.

38. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mindestens 500 Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Rasen einzusäen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9. Sonstige Festsetzungen

Für die Gewerbegebiete galt bisher folgende Festsetzung:

Nr. 21. (alt)

Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² aufweisen. Sie sind mit bodendeckenden Stauden bzw. Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Alternativ zu Einzelbaumpflanzungen mit Baumscheiben kann die Anlage von Wall- und Grabenhecken auf einem mindestens 2,50 m breiten Streifen zwischen den Einstellreihen erfolgen.

Diese Festsetzung erfolgte nicht aus Gründen der Kompensation eines Eingriffes. Dies wäre in dem Bereich des einfachen Bebauungsplanes, wo sich das Maß der Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt, auch nicht zulässig gewesen. Im Grünordnungsplan wurde als allgemeines Ziel zur Stärkung der Belange von Natur und Landschaft die „Begrünung von Stellplätzen“ empfohlen. Die oben aufgeführte Festsetzung wird inzwischen als zu detaillierte Vorgabe und Einschränkung der privaten Gestaltungsmöglichkeit angesehen. Sie wird daher folgendermaßen neu formuliert:

39. In den GEE 4 und GEE 5 sind Stellplatzanlagen durch Bepflanzung zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes galt weiterhin bisher folgende Festsetzung:

Nr. 22. (alt)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diejenigen Wandflächen, die ab einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen, dauerhaft zu begrünen. Hierfür ist entlang der betroffenen Wände ein mindestens 0,3 m breiter unversiegelter Vegetationsstreifen mit Bodenanschluss zu belassen.

Diese Festsetzung erfolgte ebenfalls anhand der allgemeinen Ziele des Grünordnungsplanes, Empfehlung „Fassaden- und möglicherweise Dachbegrünung“. Aufgrund der Wandlängen trifft sie im Wesentlichen nur für die Gewerbegebiete zu. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Umsetzung dieser Festsetzung insbesondere bei gewerblichen Bauten oft nicht möglich ist (z.B. Be- und Entlüftungssysteme, Strahlungen). Da die Festsetzung keinen kompensatorischen Charakter hat, wird sie ersatzlos gestrichen.

In dem Wohngebiet würde die Festsetzung zudem in erster Linie Garagen bzw. kombinierte Garagen / Schuppengebäude betreffen. Diese werden in der Regel als Grenzbebauung errichtet. Die Festsetzung sah jedoch einen 0,3 m unversiegelten Pflanzstreifen entlang der betroffenen Wände vor. Dieser Pflanzstreifen ist jedoch nicht möglich, wenn es sich um eine Grenzbebauung handeln soll. Ansonsten müsste die Garage eine eigene Abstandfläche aufweisen (min. 3 m). Auch in Gewerbegebieten sind Grenzbebauungen üblich, z.B. Büronutzungen, Garagen, sonstige Lager und Abstellräume. Für alle diese Gebäude, die von der Festsetzung betroffen wären, gäbe es die o.g. Probleme. Die Beibehaltung der Festsetzung erscheint daher unverhältnismäßig, da sie die Nutzung der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigen würde. Eine Festsetzung, die diese Sonderfälle alle ausschließt, wird als unangemessen und dem Gleichheitsprinzip nicht entsprechend betrachtet.

Folgende Festsetzung erfolgt zur eindeutigen Zuordnung:

40. *Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4/92 „Prätzeler Chaussee“ treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.*

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Errichtung des neuen Wohngebietes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich der 2. Änderung, die bisher gem. § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des in diesem Teil einfachen Bebauungsplanes bebaubar sind, wird auch weiterhin kein Maß der Nutzung festgesetzt, so dass die Bilanzierung eines Eingriffes weder möglich noch erforderlich ist. Die Änderungen in diesem Bereich beziehen sich lediglich auf die Art der Nutzung. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Boden

Eine Bebauung der Flurstücke 135 und 137 (bis zu einer Tiefe von 110 m vom Wildrosenweg) ist gem. § 34 BauGB i.V.m. dem einfachen Bebauungsplan zulässig. Da für den Bereich des neuen Wohngebietes nunmehr qualifizierte Festsetzungen getroffen werden, ist zu ermitteln, wie die nach § 34 BauGB zulässige Versiegelung bzw. die bereits vorhandene Versiegelung im Verhältnis zu der geplanten Versiegelung steht.

Die Versiegelung für den Teil des Flurstücks 137, der nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, beträgt

- durch Hochbauten und Fundamentplatte ca. 1.800 m²
- durch sonstige versiegelte Flächen ca. 1.550 m²

Gesamtversiegelung ca. 3.350 m²

Dies entspricht bei einer Größe des o.g. Flurstücksteils von 9000 m² einem Versiegelungsgrad von ca. 35%.

Die westlich des Flurstücks 135 befindlichen Flurstücke 108, 134 und 136, die zusammen zum Grundstück des Überbetrieblichen Ausbildungszentrums Frankfurt (Oder) gehören, sind zu 36% durch Gebäude überbaut. Die Gesamtversiegelung beträgt 75%. Als Anhaltspunkt für eine nach § 34 BauGB mögliche Bebauung des derzeit unbebauten Flurstücks 135 in einer Größe von 2.765 m² erscheint daher eine Gesamtversiegelung von 55% angemessen (entspricht ca. 1.500 m²). Diese Größenordnung kann anhand eines Testentwurfes, der die Kriterien des § 34 BauGB befolgt, bestätigt werden (siehe Karte)

In der Summe ergibt sich eine (bestehende und mögliche) Versiegelung der Flurstücke 135 und 137 (teilweise) von ca. **4.850 m²**.

Für das neue Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zudem wird die mögliche Überschreitung der GRZ auf 30% beschränkt. Der Anteil der versiegelten Flächen an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der Straßenplanung auf 60% beschränkt.

WA-Flächen: 8.700 m ² x GRZ 0,3	= 2.610 m ²
Überschreitung 30%	+ 783 m ²
Summe Versiegelung WA	= 3.393 m ²
Versiegelung Straße (Fahrbahn, Besucherstellplätze, Überfahrten)	+ 1.400 m ²
Gesamtversiegelung	= 4.800 m²

In der Bilanz erfolgt daher kein weiterer planerisch möglicher Eingriff durch Versiegelung in das Schutzgut Boden.

Durch die Anlage eines Lärmschutzwalls mit einer Breite von 9 m auf ca. 85 m Länge erfolgt eine Veränderung des natürlichen Geländerelevs. Die Fläche, die für den Lärmschutzwall vorgesehen ist, ist derzeit zu ca. 20% versiegelt. Zur Kompensation des durch den Lärmschutzwall erfolgten Eingriffs in das Schutzgut Boden ist eine Entsiegelung der derzeit versiegelten Flächen sowie eine Festsetzung zur Begrünung des Walls (Pflanzung von 500 Sträuchern und Einsaat von Rasen) vorgesehen.

Wasser

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

Bäume

Für den Verlust von Bäumen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg. Nach dieser stehen Bäume in Abhängigkeit von der Art ab 50 cm bzw. 30 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) unter Schutz. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die Obergrenze der zu leistenden Ersatzpflanzungen gilt, dass je angefangener 50 cm Stammumfang eines gefälltten Baumes ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm neu zu pflanzen ist (...). Insgesamt soll jedoch ein Äquivalent an ökologischem Wert entstehen, so dass diese Obergrenze unterschritten wird, sofern ein zu fällender Baum sich in einem schlechtem Zustand befindet.

Für 6 Bäume (4 Stück Sand-Birke und 2 Stück Pyramidenpappel), davon 5 auf der Fläche, die nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, gibt es eine Fällgenehmigung. Mit Bescheid vom 03.09.2003 wurde die Genehmigung zum Fällen der Bäume, die direkt an Gebäuden stehen, für die es bereits eine Abrissgenehmigung gibt, erteilt. Als Ersatz wurde der Antragsteller mit der Pflanzung von 14 Laubbaum-Hochstämmen auf dem Grundstück Prötzeler Chaussee 13 oder alternativ mit der Zahlung einer Ausgleichsabgabe von ca. 3.000 € beauftragt. Diese Bäume brauchen daher nicht mehr in die Bilanzierung eingerechnet werden.

Innerhalb der Baugrenzen und damit rechnerisch als Verlust zu bewerten, befinden sich 7 weitere Bäume (siehe Plan 1-7) Die Bäume 8 und 9 werden im Rahmen der Arbeiten zur Erstellung des Lärmschutzwalls nicht zu erhalten sein. Die Bäume 10 und 11 wären theoretisch zwar im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und könnten erhalten bleiben, befinden sich aber in einem schlechten Zustand und haben keine lange Lebenserwartung mehr.

Baum Nr.	Baumart	Umfang / cm	Bemerkungen	erhaltenswert	Ersatz Laubbaum 12 – 14 cm
1.	Birke	60	Wurzelbereich durch alte Abgrabungen stark geschädigt	nein	1
2.	Birke	110	sehr guter Zustand	ja	3
3.	Pappel	80, 110, 180	mehrstämmig	nein	2
4.	Pappel	260	gelichtete Krone, mittlere Aststärken fehlen, Misteln	nein	2
5.	Pyramidenpappel	220	bedrängt durch Nr. 4, nur noch 60 % Krone	nein	2

6.	Pyramidenpappel	160	wenig vital, Totholz, trockene Spitze	nein	1
7.	Birke	120	guter Zustand	ja	3
8	Birke	80	guter Zustand	ja	2
9	Kiefer	80	guter Zustand	ja	1
10	Pappel	40, 50, 90, 120	mehrstämmig	nein	2
11	Pappel	80, 170	mehrstämmig	nein	2

In der Summe ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 21 Bäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Da diese Bäume jedoch im öffentlichen Straßenraum gepflanzt werden sollen, ist es angemessener und üblich, Pflanzware mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Gemäß § 7 Abs. 4 der Strausberger Baumschutzsatzung können andere Pflanzgrößen als 12/14 verwendet werden, wenn es aus Gründen der Zweckmäßigkeit geboten scheint. Der Wert der Ersatzpflanzungen muss jedoch beibehalten werden. Dies entspricht einem Umrechnungsfaktor von 2:1. Daher wird die Pflanzung von 11 Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Flora und Fauna

Das Flurstück 135 ist 1997 entsiegelt worden. Auf der Fläche hat sich inzwischen Spontanvegetation geringer Wertigkeit entwickelt. Das Flurstück 137 (teilweise) zeichnet sich durch eine Ruderalvegetation zwischen den Abbruchgebäuden und den übrigen befestigten Flächen aus. Teilweise befinden sich unter einer Erdschicht von ca. 1 m noch alte Fundamente. Insgesamt handelt es sich um Flächen mit sehr geringem Arten- und Biotopwert, so dass ihr Verlust keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes verursacht. Die vorhandenen Bäume werden einzeln bilanziert (s.o.).

Klima und Luft

Ein Verlust von Freiflächen durch Überbauung und Versiegelung und damit die Gefahr z.B. einer lokalen Temperaturerhöhung kommt aufgrund der ausgeglichenen Versiegelungsbilanz nicht zustande. Zudem wird eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der angestrebten städtebaulichen Neuordnung werden bisher gewerblich nutzbare Flächen, die brachliegen und teilweise durch aufgegebene Gebäude ehemaliger Nutzungen geprägt sind, für eine Wohnnutzung umgewidmet. Dadurch findet eine gestalterische Aufwertung dieses Bereiches statt. Siedlungsränder zu angrenzenden Landschaftsräumen werden nicht tangiert.

4. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt

–

nun, welche Bebauungspläne UVP- pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP in den Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist.

Die UVP- pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage 1 (Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“) zum UVPG aufgeführt. Nach Pkt. 18.7 ist für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² ist die Durchführung einer UVP Pflicht.

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes weder eine Außenbereichsfläche überplant wird noch die genannten Größenordnungen erreicht werden, kann von einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden.

5. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	8.700 m ²
Private Grünfläche	1.275
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.350 m ²
Summe	12.325 m²

III. VERFAHREN

Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 27.08.1992 den Aufstellungsbeschluss und am 29.02.1999 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Prötzeler Chaussee“ gefasst. Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.1999. Die Genehmigung ist am 26.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 26.08.1999 in Kraft getreten.

1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 10.01.2002 den Beschluss zur 1. Änderung und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04/92 „Prötzeler Chaussee“ gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19.12.2002. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 11.06.03 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 19.09.2003. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

2. Änderung

Der Ausschuss für Bauen und Wohnen sowie der Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg haben am 14.10.2003 befürwortet, das Verfahren und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/92 „Prötzeler Chaussee“ durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Erörterungsveranstaltung am 05.11.03 durchgeführt. Es wurden keine Bedenken geltend gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Die öffentliche Auslegung wurde vom 17.11.03 bis 17.12.03 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.03 um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung und der TÖB-Beteiligung wurden keine festsetzungsrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 29 wurde auf Anregung des Bauplanungsamt des Landkreises gekürzt. Der betreffende Satz 2 der Festsetzung diente lediglich der Konkretisierung der in Satz 1 genannten Betriebe. Der Wegfall ist somit lediglich eine redaktionelle Änderung.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 25.Juni 1992 (GVBl. Bbg. I S.208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.Juli 2002 (GVBl I S. 62)

V. ANLAGEN

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4/92 „Prötzeler Chaussee

Art der baulichen Nutzung

26. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
27. Im GEe 4 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
28. Im GEe 5 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 aufgeführt sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
29. In den GEe 4 und 5 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein produzierendes Gewerbe, eine Werkstatt oder ähnliche Dienstleistungen, oder Großhandel an diesem Standort betreiben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Nr. 9 BauNVO)

Maß der Nutzung

30. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nur bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

31. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Garagen und Stellplätze

32. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Erschließung

33. In der Prötzeler Chaussee sind die Anschlüsse der Grundstücke durch die Festsetzung der Zufahrten eindeutig verortet. In den anderen Bereichen der Prötzeler Chaussee sind keine Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

34. Die Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in einer Höhe von mindestens 3,0 m auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

35. In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten 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)
36. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf nur bis zu 60 von Hundert versiegelt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
37. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
38. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mindestens 500 Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Rasen einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

39. In den GEE 4 und GEE 5 sind Stellplatzanlagen durch Bepflanzung zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

40. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4/92 „Prötzeler Chaussee“ treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Hinweise für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/92 „Prötzeler Chaussee“

8. 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.
9. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Alle Erdeingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch-Oderland und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
10. Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Pflanzliste

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

Rosa canina	- Hundsrose
Rosa corymbifera	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Rubus idaeus	- Echte Himbeere