STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 50/10
„Hegermühlenstraße – Walkmühlenstraße“

Begründung
Satzungsexemplar

21.02.2011

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

INHALT **SEITE**

A.	**BEGRÜNDUNG**	**5**
I.	**Planungsgegenstand**	**5**
1.	**Veranlassung und Erforderlichkeit**	**5**
2.	**Plangebiet**	**5**
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Bestand, Ausgangssituation	6
2.2.1	Historische Entwicklung	6
2.2.2	Bestand im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken	7
2.2.3	Erschließung	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.2.5	Soziale Infrastruktur	8
2.2.6	Boden / Altlasten	8
2.2.7	Wasser / Grundwasser	10
2.2.8	Klima	10
2.2.9	Ökologie / Freiflächen	11
2.2.10	Immissionen	13
2.3	Planerische Ausgangssituation	15
2.3.1	Raumordnung / Landesplanung	15
2.3.2	Flächennutzungsplan	15
2.3.3	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	15
2.3.4	Städtebauliches Konzept	15
2.3.5	Derzeitiges Bau- und Planungsrecht	15
2.3.6	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	16
II.	**Planinhalt**	**17**
1.	**Entwicklung der Planungsüberlegungen**	**17**
2.	**Intention des Plans**	**17**
3.	**Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen**	**17**
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	17
3.1.2	Mischgebiet	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	21
3.4	Flächen für Stellplätze	23
3.5	Immissionsschutz	24
3.6	Grünfestsetzungen	24
3.7	Flächen für Aufschüttungen	26
3.8	Gestaltung der baulichen Anlagen	27
3.9	Flächenbilanz	28

INHALT **SEITE**

III. Auswirkungen des Bebauungsplans 29
1. Auswirkungen auf die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse 29
2. Auswirkungen auf die Umwelt 29
2.1 Auswirkungen auf den Menschen 29
2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope / Tiere und Pflanzen 29
2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 30
2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 31
2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft 31
2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 31
3. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr, Spielplatzbedarf 31
4. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 32
5. Auswirkungen auf den Haushalt 32
6. Ordnungsmaßnahmen 32

IV. Verfahren 33
1. Aufstellung 33
2. Planungsanzeige 33
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 33
4. Beteiligung der Öffentlichkeit 34

B. RECHTSGRUNDLAGEN 35

C. ANLAGEN 36
1. Textliche Festsetzungen 36
2. Baumkataster 41
3. Städtebauliches Konzept 42
4. Ausbauplanung Walkmühlenstraße 43

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das südlich der Altstadt und der Stadtverwaltung Strausbergs gelegene Plangebiet ist bereits seit längerem brachgefallen und wurde in wesentlichen Teilen nicht mehr genutzt. Die auf dem Gelände befindlichen Ruinen der ehemals gewerblich genutzten Gebäude („Reinwart – Maschinenfabrik“) sowie die Reste der Gleisanlagen der Strausberger Eisenbahn wurden vor kurzem abgeräumt, so dass das Grundstück nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Mit der Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche können die im Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungsziele umgesetzt und ein städtebaulich ungeordneter Bereich aufgewertet werden.

Das Plangebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. In diesen Gebieten sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Das heterogen geprägte Umfeld des Plangebietes erschwert dabei eine zielgerichtete Entwicklung. Bei der Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB gibt es daher keine langfristige Planungssicherheit. Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist daher die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt und befindet sich zwischen der Walkmühlenstraße im Westen und der Hegermühlenstraße im Osten.

Das Plangebiet wird im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2728, 2729 und 2635 sowie deren gedachte Verbindung, und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des geplanten Ausbaus der Walkmühlenstraße begrenzt. Diese verläuft in einem Abstand von 2,95 bis 4,20 m zur derzeitigen Straßenbegrenzungslinie und östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2831. Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstückes 363/1 und deren gedachte westliche Verlängerung bis zur geplanten östlichen Straßenbegrenzungslinie der ausgebauten Walkmühlenstraße und im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hegermühlenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Strausberg 363/1, 371, 372/1, 372/2, 373, 2728 und 2729 in Gänze und die Flurstücke 2635 und 3055 in Teilen.

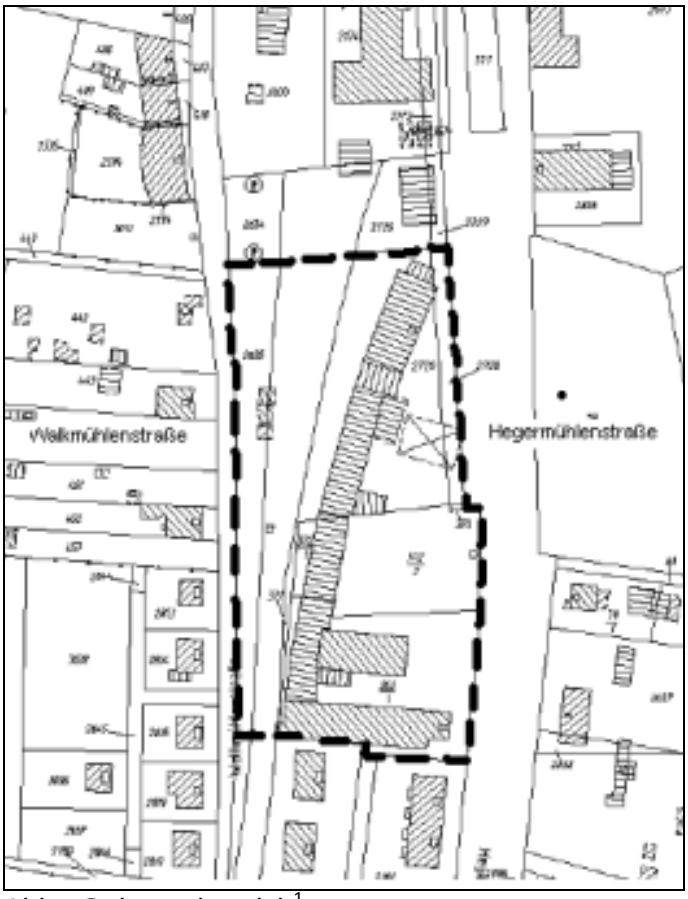


Abb.: Geltungsbereich[1]

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet war bis nach dem Ende des 2. Weltkrieges unbebaut. Lediglich das Bahngleis der Strausberger Eisenbahn verlief seit Ende des 19. Jahrhunderts über den östlichen Teil des Plangebietes. Es diente dem Personen- und Güterverkehr zwischen Strausberg-Vorstadt und der Stadtmitte (Lustgarten). Der überwiegende Verkehr wurde nach dem 2. Weltkrieg eingestellt, die Gleisanlagen wurden in den letzten Jahren rückgebaut.

Nach Beschlagnahme und Belegung der Maschinenfabrik hinter der Elisabethstraße durch sowjetische Truppen wurden nördlich der Elisabethstraße und südlich vom heutigen Plangebiet Offiziershäuser errichtet - heute Mietwohnbauten der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH. Zu dieser Zeit, etwa 1952/53, wurden im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes industrielle Flachbauten errichtet, um anfangs Blocksteine herzustellen. Später wurden auf dem südlichen Teil des Plangebietes noch eine Baracke für die Verwaltung und eine Baracke zur Unterbringung von Arbeitskräften eingerichtet.

Die Herstellung von Blocksteinen wurde später abgelöst durch eine Fertigung einfachster Artikel; in der Erinnerung von Zeitzeugen ist insbesondere die Herstellung von Gartenzwergen geblieben. Zu dieser Zeit hatte sich der Name Reinwart – Liegenschaft oder Reinwart – Maschinenfabrik, abgeleitet von den damaligen Privatbesitzern Reinwart, abgeleitet.

[1] Anmerkung: die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Darstellung hat nur informellen Charakter.

1989 meldete die Reinwart – Maschinenfabrik Insolvenz an, die Liegenschaft ging an Insolvenzverwalter über. Die Gebäude und Baracken auf der Liegenschaft verfielen ungenutzt. Mit dem Abriss der Gebäude und Baracken 2009 und dem Rückbau des nicht mehr benutzten Gleises 2008/9 durch die Strausberger Eisenbahn GmbH kann das Gebiet nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken

Das Plangebiet ist nach der Beräumung der alten Bebauung und der Gleisanlagen der Strausberger Eisenbahn GmbH derzeit als von einzelnen Bäumen[2] und Sträuchern bestandene Brache zu beschreiben. Die Geländeoberfläche ist derzeit unbefestigt und fällt von der Hegermühlenstraße zur Walkmühlenstraße ab. Der Niveauunterschied beträgt bis zu drei Meter.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude mit Parkhaus, das von der Stadtverwaltung und der EWE AG genutzt wird, sowie das frühere Verwaltungsgebäude der Strausberger Eisenbahn GmbH, das derzeit ungenutzt ist. Zwischen dem Plangebiet und der Stadtverwaltung befinden sich zudem noch ein Technikhaus und eine Trafo- und Notstromaggregatestation der EWE. Auf der östlichen Seite der Hegermühlenstraße befinden sich eine Grund- und Musikschule mit Sportplatz sowie zwei- bis dreigeschossige Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich dreigeschossige (II+D) ehemalige Kasernengebäude, die heute nach erfolgter Restaurierung Mietwohngebäude im Eigentum der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH sind. Westlich der Walkmühlenstraße befinden sich sowohl neu errichtete zweigeschossige (I+D) Einfamilienhäuser, die sich auf Grund eines Geländeabfalls teilweise unterhalb des Straßenniveaus befinden, als auch eine mehrgeschossige Wohnbebauung aus der Vorkriegszeit (II / III+D) und ein Wochenendgrundstück.

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

Das Plangebiet liegt in der unmittelbaren Umgebung des Einzeldenkmals „Bahnhofanlage der ehemaligen Strausberger Eisenbahn, bestehend aus Verwaltungsgebäude, Güterschuppen mit Rampe, Lokschuppen, Wagenhalle sowie Wartehäuschen an den Stationen –Landhaus- in der Landhausstraße, -Schlagmühle- in der Rosa–Luxemburg-Straße und –Hegermühle- in der Herrenseeallee“. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. 60678 Hospital und Friedhof deutsches Mittelalter/Neuzeit.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist gut über das öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Hegermühlenstraße ist als zweistreifige übergeordnete städtische Erschließungsstraße (örtliche Hauptverkehrsstraße) mit teilweise beidseitigem Parkstreifen ausgebaut. Die Walkmühlenstraße ist derzeit noch als unbefestigter Erschließungsweg gestaltet, soll aber zukünftig mit einer befestigten Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Der S-Bahnhof Strausberg Stadt befindet sich in ca. 800 m Entfernung (S-Bahnverbindung nach Berlin, Haltepunkt Bus- und Regionalverkehr), der S-Bahnhof Strausberg Hegermühle kann mit Hilfe der Straßenbahn (Haltestelle ca. 350 m) erreicht werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über den in der Hegermühlen- und Walkmühlenstraße befindlichen Leitungsbestand gesichert.

[2] vgl. Biotoptypenerhebung in Kapitel 2.2.9

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich ganz überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich das kleine Flurstück 373 (11 qm) befindet sich im Eigentum der Stadt Strausberg.

2.2.5 Soziale Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der nur in begrenztem Umfang geplanten Ergänzung von Wohnen (ca. 60 - 70 Wohneinheiten) wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an sozialer Infrastruktur durch die bestehenden Einrichtungen der Umgebung abgedeckt wird.

2.2.6 Boden / Altlasten

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 Strausberg sind die Grundmoränenplatten von teilweise recht starken Sanderüberschüttungen überdeckt. Den in den oberen Schichten der vorhandenen glazifluvialen Sande schließen sich Geschiebelehme und Geschiebemergelkomplexe an, denen dann wieder glazifluviale feinsandige Mittelsande folgen (aus Grebner Ingenieure GmbH - 06/ 1995).

Das Gelände im Planbereich ist im östlichen Abschnitt weitestgehend eben, es fällt aber in Teilen stark im westlichen Abschnitt zur Walkmühlenstraße ab

Anlässlich eines Boden- und Altlastengutachtens[3] für das Plangebiet, das in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ausgeführt wurde, wurden Sondierbohrungen (drei Standorte) und Rammsondierungen (vier Standorte) durchgeführt. Wie aus den gewonnenen Profilen hervorgeht lagert im Bereich des Plangebiets eine flächendeckende anthropogene sandige Auffüllungsschicht. Die Mächtigkeit beträgt etwa 0,8 m bis 1,3 m und besteht überwiegend aus einem Boden-/Bauschuttgemisch. Hauptbestandteil ist Sand, der in unterschiedlichen Anteilen (ca. 5-15%) Bauschutt aus Beton-, Ziegel- und Mörtelresten enthält. Unterhalb dieses Auffüllungsbereichs lagern durchgängig Sande, die im Bereich der Bohrungen BS 1 und BS 3 bis zur Endteufe von 6,0 m nicht durchfahren wurden. Im Bereich der Bohrung BS 2 wurde in 5,2 m Tiefe der Geschiebelehm- und mergelkomplex der Barnim-Hochfläche erreicht. Bei den Sanden handelt es sich um Mittel- und Feinsande, die in unterschiedlichen Anteilen auch gröberes (Grobsand, Kies) und feineres (Schluff) Material enthalten. Der Boden ist bei entsprechender Vorbereitung des Baugrunds bebaubar.[4]

Die Grundstückseigentümer haben nach Erwerb der Reinwart – Liegenschaft ein Abbruchkonzept erarbeiten lassen, um vor Ausschreibung der Abbruchmaßnahmen Altlasten- oder Kampfmittel – Verdachte zu erkunden. Belastungen von Grund und Boden konnten nicht verifiziert werden. Da die Reinwart – Liegenschaft weitgehend versiegelt war, die Baracken nur Büro- und Unterkunftszwecken dienten, auf den Gewerbeflächen nicht altlastengefährdende Kleinfertigungen erfolgten, ergab sich, was sich auch mit den Abbruchmaßnahmen und aus den Haufwerksprüfungen von Abbruchmaterialien bestätigte, kein Hinweis auf Bodenbelastungen. Auch im Zusammenhang mit dem Rückbau der Gleistrasse wurden Altlastenprüfungen durchgeführt; sie ergaben, ausgeführt im Anschlussbereich des Plangebietes, keine Gefährdungen. Die im Plangebiet geführten Untersuchungen des Gleisschotters der früheren Gleistrasse, der mit Abbruch im Plangebiet ebenfalls vollständig beseitigt wurde, ergaben keine Altlastenbelastung; der Schotter konnte nach Absiebungen für die Wiederverwertung genutzt werden.

---

3 Gutachten über die Baugrund- und Altlastenverhältnisse auf dem Grundstück Hegermühlen-/Walkmühlenstraße, HPC HARRELS PICKEL CONSULTANT AG; NL Fredersdorf, 09.08.2010

4 ebenda, S. 9f

Die im Juni 2010 durchgeführten weiteren Untersuchungen ergaben mit Ausnahme einiger erhöhter Sulfat- und PAK-Werte[5] keine wesentlichen Bodenbelastungen. Die Einstufung gemäß LAGA ergab Zuordnungswerte von Z0 (2 Proben), Z1 (2 Proben), Z2 (4 Proben) und >Z2 (2 Proben).

Die Untersuchungsergebnisse aus o.g. Gutachten ergaben beim Vergleich mit den in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten keine Überschreitung der Prüfwerte für die ermittelten Schadstoffe. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, der Vollzug des Bebauungsplans ist uneingeschränkt möglich.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde / Bodenbehörde teilte hierzu mit Schreiben vom 08.09.2010 mit, dass das anfallende Material Proben A3-1 und A8-1 mit einem erhöhtem Sulfatgehalt und somit der Zuordnung entsprechend LAGA RL größer Z2 nicht als gefährlicher Abfall zu deklarieren ist. Grundsätzlich ergeben sich nach Auswertung des Gutachtens bezugnehmend auf den Bebauungsplan keine Einwände und Einschränkungen die geplante Bebauung - sensible Bereiche betreffend. Erforderlich werdende Maßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit den anfallenden Abfällen, eventuell erforderlich werdende Nachbeprobungen des auszukoffernden Materials und die Festlegung hinsichtlich des Umfangs an Bodenauskofferungen (Auffüllungen) sind von den beabsichtigten Einzelmaßnahmen abhängig und werden auf der Grundlage der sich gegenwärtig in der Erarbeitung befindlichen Entwurfsplanung bzw. im weiteren Planverfahren von Seiten der UAWB/UB festgelegt.
Grundsätzlich und unter Berücksichtigung der v.g. Sachverhalte kann den Festlegungen des Gutachters von Seiten der UAWB/UB gefolgt werden.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bat die Untere Abfallwirtschaftsbehörde die folgenden Hinweise in die Begründung aufzunehmen:

1. Die v.g. Grundstücke sind nach dem Rückbau des Altbestandes, der Entsiegelung und dem Brechen der Abbruchabfälle vor Ort teilflächig mit Bauschutt (Beton-, Ziegel- und Mörtelreste) und anderen anthropogenen Verunreinigungen in unterschiedlicher Höhe und Dichte überzogen. Diese sind vor der Neu-Bebauung und dem Anlegen von Grün- und Nutzflächen bis zum ursprünglich natürlichen unbelasteten Geländeniveau geeignet zu entfernen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist gegenüber der UAWB/UB nachweispflichtig.

2. Das Auf und Einbringen von Materialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999. Die Verwertung von Bodenmaterialien richtet sich nach der DIN 19731. Bei der Herstellung bzw. Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind, auch im Hinblick auf die zweckbestimmte Funktionserfüllung der hergestellten Bodenschicht, Anforderungen an deren Mächtigkeit zu stellen. Die UAWB/UB ist an den weiteren Verfahren zu den geplanten baulichen Tiefbaumaßnahmen im öffentlich und privaten Bereich (Ver- und Auffüllungen zur Geländeangleichung, Anlage von Gehwegen, Zufahrten, Stell- und Parkplätzen) zu beteiligen.

3. Gegenstand der Bauplanung ist zudem die Errichtung eines Spielplatzes. Die Bewertung für Kinderspielflächen als Aufenthaltsbereiche für Kinder, welche öffentlich zugänglich sind und ortsüblich zum Spielen genutzt werden erfolgt durch die UAWB/UB auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV, Anhang 2, Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte, Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) unter Abgrenzung der Nutzung. Der Spielsand von Sandkästen wird nicht bewertet. Mithin wird darauf hingewiesen, dass amtlich ausgewiesene Kinderspielplätze und deren Spielsand nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten sind.

[5] ebenda, S 13.

4. Geplante Erschließungsstraßen und Wendeschleifen sind aufgrund des direkten Anschluss- und Benutzungsrechts an die Abfallentsorgung für jedes Baugrundstück anzupassen.

Das Plangebiet war im Gegensatz zu weiter südlich liegenden Gebieten an der Hegermühlenstraße zu keiner Zeit militärisch genutzt. Es wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahmen, die teilweise bis in Tiefen von 3,0 m unter OKG reichten, durch Altlastenlastenuntersuchungen sowie durch punktuelle Bodenerkundungen bis zu einer Tiefe von 6,0 m unter OKG untersucht. Dabei ergaben sich zunächst auch keinerlei Hinweise auf Kampfmittel. Allerdings teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden mit, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Daher ist ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden.

2.2.7 Wasser / Grundwasser

Nach einer Auskunft der unteren Wasserschutzbehörde ergab die Neuberechnung der Schutzzonen für das Trinkwasserschutzgebiet Strausberg, die aufgrund des Verzichtes des WSE auf den nördlichsten Brunnen der Wasserfassung vorgenommen wurde, dass das Plangebiet derzeit und auch zukünftig nicht im Wasserschutzgebiet liegt bzw. liegen wird.

Das Plangebiet befindet sich hydrologisch im großräumigen Einzugsgebiet der Spree und in der hydrogeologischen Einheit „Barnimhochfläche/Strausberger Sander“. Stehendes und fließendes Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor. Die Grundwasserverhältnisse werden nach Auskunft des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz durch eine oberflächig anstehende Wechsellagerung von Sanden und bindigen Sedimenten (Geschiebemergel) charakterisiert, die zur Bildung von „schwebendem“ Grundwasser bzw. Schichtenwasser führen kann. Der Hauptgrundwasserleiter liegt unterhalb dieser Schichtenfolge, der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Landschaftsplan mehr als 10 m. Bei den im Juni 2010 durchgeführten Bohrungen[6] wurden in zwei Bohrlöchern nach Beendigung der Arbeiten Grundwasserflurabstände zwischen 3,2 m und 4,7 m gemessen, in der dritten Bohrung wurde das Grundwasser nicht erreicht. Laut amtlicher Auskunft liegt der höchste beobachtete Grundwasserstand an der Messstelle Strausberg (Herrensee, Oberpegel) 56,61 m. Hieraus ergibt sich ein Flurabstand von ca. 12,7 m bis ca. 16,3 m Aufgrund des durchlässigen Sandbodens ist die Grundwasserneubildungsrate hoch. Die Böden sind für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen geeignet.[7]

2.2.8 Klima

Die Ostbrandenburgische Platte gehört zum Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima (Mecklenburgisch- Brandenburgisches Übergangsklima). Für die Klimadaten werden die Temperaturen- und Niederschlagswerte der Wetterstation Müncheberg im Zeitraum 1951-1992) 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.

6 Gutachten über die Baugrund- und Altlastenverhältnisse auf dem Grundstück Hegermühlen-/Walkmühlenstraße, HPC HARRELS PICKEL CONSULTANT AG; NL Fredersdorf, 09.08.2010

7 ebenda, S. 10

2.2.9 Ökologie / Freiflächen

Naturräumliche Zuordnung
Die Gemarkung Strausberg gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ in der Landschaftseinheit der Barnimplatte (Scholz, 1962).

Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Potentielle natürliche Vegetation
Unter „potentieller natürlicher Vegetation versteht man den gedachten Endzustand der Vegetationsentwicklung, der sich langfristig einstellen würde, falls alle menschliche Nutzungen aufhören würden. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein bodensaurer Eichenwald mit Birke, Kiefer und Buche sowie Rose, Schlehdorn, Weißdorn und Holunder in der Strauchschicht.

Flora
Der Großteil des Plangebiets von ca. 1,2 ha entspricht aufgrund der vor kurzem erfolgten Flächenberäumung incl. Abbruch, Entsiegelung und Bodenaustausch dem Biotoptyp 03130 VEGETATIONSFREIE UND - ARME SCHOTTERREICHE FLÄCHE. Im östlichen Randbereich des Grundstücks hat sich eine kleine Ruderalflora entwickelt (ca. 60 m²). Neben Artemisia vulgaris, (Gewöhnlicher Beifuß), findet man Pflanzen unterschiedlicher soziologischer Zuordnung, wie Dactylis glomerata, (Gemeines Knaulgras); Convolvulus arvensis, (Acker- Winde); Conyza canadensis, (Kanadisches Berufskraut); u.a., so dass dieser Bereich des Untersuchungsgebietes dem Biotoptyp 03230 EINJÄHRIGE RUDERALFLUR zugeordnet werden kann. In der im Juni 2010 erfolgten erfolgten Baum - Bestandserfassung und - Kartierung ist das Gebiet der Reinwart – Liegenschaft in der Hegermühlenstraße aufgenommen worden. Der Baumbestand im Bearbeitungsgebiet wird als Punkt- oder Begleitbiotop kartiert und ist dem Biotoptyp 07152 SONSTSIGE SOLITÄRBÄUME nichteinheimischer Baumarten, mittleren Alters, 07151 MARKANTE SOLITÄRBÄUME einheimischer Baumarten, mittleren Alters und 07153 EINSCHICHTIGE UND KLEINE BAUMGRUPPEN nichteinheimischer Baumarten, mittleren Alters zugeordnet. Das Baumkataster ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Es wurden keine Arten der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Brandenburgs nachgewiesen.

Baumliste

Baumliste Bebauungsplan 50/10									
Nr.		Baumart	Stamm-umfang	Summe	Kronen-durchmesser	geschützt nach Satzung Strbg	Beurteilung	Schadstufe 0-4 nach FLL	Ausgleichs-pflanzung
4	**WA mi re**	**Birke**	**1,7**		**13,00**	**3,4**	**Kronendürre**	**2**	**2**
5	**WA mi re**	**Birke**	**1,4**		**9,00**	**2,8**	**Schrägwuchs**	**2 (-3)**	**2**
6	**Stell re**	**Robinie**	**1,0**		**9,00**	**2,0**	**Astbruch**	**2**	**2**
7	**Stell li**	**Lärche**	**1,4**		**8,00**	**2,8**	**Verzweigungsintensität**	**2**	**2**
1		*Robinie*	*0,7*		*7,90*	*1,4*	*Kronendürre*	*2*	*(2)*
2		*Birke*	*0,5*		*5,20*	*1,0*	*Kronendürre*	*2*	*(2)*
3		*Birke*	*0,7*		*6,20*	*1,4*	*Kronendürre*	*2*	*(2)*
Summe WA mi									**8**
8	**Stell o li**	**Ulme**	**1,1**		**9,80**	**2,2**	**leicht schüttere Belaubung**	**1**	**2**
9	**Stell o li**	**Ulme**	**1,3**		**9,80**	**2,6**	**leicht schüttere Belaubung**	**1**	**3**
10	**WA o re**	**Linde**	**1,7**		**12,50**	**3,4**	**alte Kappstellen, Stamm- und**	**2**	**3**
							Stockaustrieb, Astloch, Fäule		
11		*Esche*	*0,7*		*4,00*	*1,4*	*Windbruch*	*3*	*(1)*
Summe WA o									**8**
12	**Mi li**	**Birke**	**1,0**		**10,00**	**2,0**	**leicht schüttere Belaubung**	**2**	**2**
17	**Mi li**	**Ulme mehrst.**	**0,7**	**1,1**	**6,50**	**2,2**	**leicht schüttere Belaubung**	**2**	**2**
			0,4						
18	**Stell o re**	**Ahorn**	**3*0,3**	**3,2**	**8,00**	**6,4**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**6**
			3*0,4				**Feinäste fehlen**		
			0,5						
			0,6						
19	**Mi li**	**Robinie**	**0,3**	**2,9**	**8,90**	**5,8**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**5**
			2*0,4				**Feinäste fehlen**		
			0,5						
			0,6						
			0,7						
20	**Mi li**	**Robinie**	**3*0,3**	**3,2**	**8,6**	**6,4**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**6**
			3*0,4				**Feinäste fehlen**		
			0,5						
			0,6						
21	**Mi li**	**Robinie**	**0,5**	**1,2**	**8,4**	**2,6**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**3**
			0,7				**Feinäste fehlen**		
22	**Mi li**	**Robinie**	**0,6**		**7,8**	**1,2**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**1**
24	**Stell o re**	**Ahorn**	**0,3**	**1,6**	**8**	**1,9**	**Großstrauchartiger Wuchs**	**1**	**2**
			0,5				**Feinäste fehlen**		
			0,8						
13		*Ulme*	*1,0*		*9,50*	*2,0*	*leicht schüttere Belaubung*	*2*	*(2)*
14		*Birke*	*0,6*		*5,90*	*1,2*	*dicht gewachsen*	*3*	*(1)*
15		*Ahorn*	*0,9*		*4,30*	*1,8*	*dicht gewachsen*	*3*	*(1)*
16		*Ulme*	*0,7*		*5,90*	*1,4*	*dicht gewachsen*	*3*	*(1)*
23		*Ahorn*	*3*0,4*	*1,2*	*6,6*	*2,4*	*Großstrauchartiger Wuchs*	*1*	*(2)*
25		*Ahorn*	*2*0,4*	*1,7*	*15*	*1,7*	*Großstrauchartiger Wuchs*	*1*	*(2)*
			*3*0,3*				*Feinäste fehlen*		
26		*Ahorn*	*0,4*	*0,7*	*10*	*1,4*	*Großstrauchartiger Wuchs*	*1*	*(1)*
			0,3				*Feinäste fehlen*		
			13<0,3						
Summe Mi									**27**
Bäume innerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen oder Flächen für Stellplätze, Fällung									
Bäume, die nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sind, Erhalt möglich									
geschützt nach Satzung heisst je angefangenen 50 cm Stammumfang ein Ersatzbaum, in Abhängigkeit der Schadstufe									**43**

Nach der Biotopkartierung laut Band 2 Biotopkartierung Brandenburg (Beschreibung der Biotoptypen) werden Einzelbäume und Baumgruppen auf Grund ihrer geringen Flächenausdehnung als Punkt- oder als Begleitbiotop kartiert. In der Regel erfolgt eine Biotopkartierung nur dann, wenn Ihnen eine besondere Landschaftsbild- oder Lebensraumfunkton zukommt. Nach genauer Kartierung und Einarbeitung in den Vermessungsplan wurde festgestellt, dass bis auf die Baumgruppen 14, 15, 16, 23 und 26, die vorhandenen Bäume nicht erhaltenswürdig sind oder deren Zustand den Erhalt nicht rechtfertigen würde. Dies ist allerdings keine Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass in obiger Bilanzierung nur die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührten Bäume (Fettdruck) zum Ausgleich über die Baumschutzsatzung bilanziert wurden. Sollten sich die Grundstückseigentümer bei der Umsetzung des Bebauungsplans entscheiden, auch nicht direkt durch die Festsetzungen berührte Bäume aus anderen Gründen zu fällen, sind diese ebenfalls gemäß des obigen Ansatzes (Kursivdruck) der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig.

Landschaftsbild und Erholung
Die ehemalige Reinwart- Liegenschaft hatte durch den ruinösen Zustand der Gebäude und durch die Verwahrlosung in den Jahren, in denen das Gelände ungenutzt war, einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Außerdem war das Gebiet durch Umzäunung abgeschlossen und somit nicht betretbar.

Artenschutz / Faunistischer Bestand und deren Lebensräume
Das Plangebiet ist zur Prüfung des faunistischen Bestandes durch eine fachkundige Gutachterin im Zeitraum des beginnenden Herbstes mehrfach begangen und auf Bruthöhlen, Niststätten, Horste und andere Quartiermöglichkeiten untersucht worden. Eine Dokumentation der Begutachtung des Baumbestands liegt in Form eines Begehungsprotokolls der Gutachterin vor. Es wurden keine Vorkommen geschützter Arten bzw. potentieller Brutstätten, Nisthöhlen, etc. ermittelt. Darüber hinaus wurde anhand der Biotoptypenkartierung und auf Grundlage der Arttabellen des Landesumweltamtes und der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg geprüft, ob andere geschützte Arten betroffen sein könnten. Dies betrifft die in Brandenburg vorkommenden gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gem. FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie und Bundesartenschutzverordnung.

Damit wurde geprüft, inwieweit Anhaltspunkte vorliegen, dass bei Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz vorliegen könnte. Die Prüfung hat ergeben, dass der Biotoptyp „vegetationsfreie und - arme schotterreiche Fläche“, der fast 100% des Plangebiets ausmacht, keinen Lebensraum für die o.g. geschützten Arten darstellt. Auch als Nahrungshabitat zeigt er keine Funktionen.

Insgesamt hat die Verdachtsprüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass bei Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Trotzdem sollten Baumfällungen nur zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März vorgenommen werden.

Flächenbilanz[8] Bestand – 12.100 m² Gesamtfläche

einjährige Ruderalflur 03230	60 m²
vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen 03130	12.040 m²
sonstige Solitärbäume 0715222 (BESHM)	
markante Solitärbäume 0715112 (BESHM)	3 Stück
einschichtige oder kleine Baumgruppen 0715323 (BEGFM)	

2.2.10 Immissionen

Straßenverkehr
Eine Zählung im Rahmen der „Verkehrstechnischen Untersuchung Altstadt Strausberg“ vom April 2009 ergab für die Hegermühlenstraße eine Belastung von 4.500 Kfz/24h. Die letzte Zählung von 1998 ergab eine Verkehrsbelastung von 4.700 KFZ/24h, davon 2.000 Richtung Norden und 2.700 Richtung Süden. In der Spitzenstunde von 7.00 bis 8.00 Uhr wurden insgesamt 500 Kfz gezählt, davon 220 Richtung Norden und 280 Richtung Süden. Der Verkehr hat also in der Tendenz leicht abgenommen.

Die geplanten Gebäude befinden sich in einem Abstand von 17 -18 m von der Fahrbahnmitte der Hegermühlenstraße, daher sind auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Außenlärmpegel sind zu erwarten:

[8] Anmerkung: alle Flächenwerte gerundet

Abstand	Außenlärmpegel	
	tags	nachts
17m	64 dB(A)	53 dB(A)
20m	63 dB(A)	52 dB(A)
25m	62 dB(A)	51 dB(A)
30m	60 dB(A)	49 dB(A)
35m	59 dB(A)	49 dB(A)
40m	58 dB(A)	47 dB(A)

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen:

MI	tags 60 dB(A)	nachts 50 dB(A)
WA	tags 55 dB(A)	nachts 45 dB(A)

Auf dieser Grundlage ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den östlichen Randbereichen des Plangebiets auszugehen.

Straßenbahndepot

Nach Auskunft des Betreibers dient das Straßenbahndepot der Instandhaltung und Abstellung der Straßenbahn-Fahrzeuge. Die tägliche Arbeitszeit der Werkstatt ist Mo - Fr jeweils von 06.00 – 20.00 Uhr. In Ausnahmefällen werden auch nachts oder am Wochenende Arbeiten durchgeführt. Darüber hinaus finden täglich Ein- und Ausfahrten aus dem Depot, ggf. auch Rangierbewegungen, statt. Diese Fahrten sind mit Geräuschen verbunden. Der überwiegende Teil der Instandhaltungsarbeiten findet jedoch innerhalb des Gebäudes statt, daraus resultierende Lärmbelästigungen sind als gering einzuschätzen. Geruchsbelästigungen infolge des Straßenbahn- oder Werkstattbetriebes treten nicht auf. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet sind auf Grundlage der Nutzungsbeschreibung nicht zu erwarten.

Technikgebäude

Zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Plangebiet befinden sich ein Technikhaus der EWE sowie eine Trafo- und Notstromaggregatestation der EWE und der Strausberger Eisenbahn. Das Technikhaus ist das östlich gelegene der beiden Gebäude und weist einen Abstand von der nördlichen Baugrenze im Mischgebiet von ca. 34 m auf. Es dient der Aufnahme von technischen Schaltanlagen der Telekommunikation. Das Amt für Immissionsschutz hatte 2003 im Rahmen des Bauantragsverfahrens ausgeführt, dass im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine störempfindlichen Nutzungen hinsichtlich Lärm vorhanden sind.

Die Trafo- und Notstromaggregatestation wurde im Rahmen der Errichtung der Stadtverwaltung erforderlich. Sie beinhaltet eine Trafostation der Strausberger Eisenbahn als Ersatz für die vorherige Station auf dem Parkhausgrundstück sowie ein Notstromaggregat für das Verwaltungsgebäude sowie eine Versorgungsstation Trafo ebenfalls für das Verwaltungsgebäude. Zu dem Notstromdieselaggregat mit 280 KW gehört ein Schornstein, dessen Austrittsöffnung sich 9m über Gelände befindet. Das Notstromaggregat läuft gemäß Betriebsbeschreibung nur 2 Stunden im Monat im vorgeschriebenen Probebetrieb und verfügt über integrierte Schalldämpfer. Die Transformatoren sind von 0.00 -24.00 Uhr von Montag bis Sonntag in Betrieb. Das Gebäude befindet sich in einem Abstand von ca. 47 m von der nördlichen Baugrenze im Mischgebiet entfernt.

Sportplatz
Der östlich der Hegermühlenstraße gelegene Schulsportplatz wird ausschließlich für den Schulsport (wochentags vormittags) genutzt, eine Freizeit- und Vereinsportnutzung ist nicht bekannt. Insofern ist auch in diesem Zusammenhang nicht von einer übermäßigen Belastung des Plangebiets auszugehen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Raumordnung / Landesplanung

Das Plangebiet ist im LEP B-B Teil des Gestaltungsraums Siedlung. Die Entwicklung des Plangebiets steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen 4.1 und 4.4 (1) und dem Ziel 4.5 (1) Nr.4 des LEP B-B.

Ein rechtskräftiger Regionalplan liegt derzeit nicht vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Hegermühlenstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Festsetzungen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO und auch eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO innerhalb des Plangebiets sind auf Grund ihrer geringen Flächengröße aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.3.3 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken der Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ für das Plangebiet wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz erklärt.

2.3.4 Städtebauliches Konzept

Die Grundstückseigentümer im Plangebiet haben in Abstimmung mit der Stadt Strausberg ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung der brachgefallenen Flächen erarbeitet, welches die Grundlage für die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans bildet.

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise vor, die durch eine akzentuierende Eckbebauung im Norden und im Südosten des Plangebiets einen angemessenen Freiraum im Innenbereich sichert. Die Höhenentwicklung vermittelt dabei mit einer nach Süden von vier auf drei Geschosse abnehmenden Geschossigkeit zwischen den angrenzenden Gebäuden (von der Stadtverwaltung hin zur SWG- Wohnbebauung). Die notwendigen Stellplätze sollen im Blockinnenbereich sowie ggf. in Tiefgaragen gesichert werden (vgl. Anlage 3).

2.3.5 Derzeitiges Bau- und Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. In diesen Gebieten sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die geplante städtebauliche Entwicklung auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts ist auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich.

2.3.6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Bauleitplanverfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt worden. Das Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung bzw. der Nachverdichtung einer innerstädtischen Brache und wird eine Grundfläche von maximal 5.000 qm, also deutlich weniger als 20.000 qm aufweisen.

Durch die Bebauungsplaninhalte wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch den Bebauungsplan entstehen auch keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine weiteren verbindlichen Bauleitpläne im Aufstellungsverfahren, der Bebauungsplan 36/05 „Walkmühlenstraße“ ist im Jahr 2007 rechtskräftig geworden, so dass eine Zurechnung von geplanten Grundflächen in Bebauungsplänen in engem räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang nicht gegeben ist.

Insofern liegen alle Voraussetzungen dafür vor, die vom Gesetzgeber gem. § 13a BauGB geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dienen, im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Dies entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltlange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die bereits seit längerem weitgehend ungenutzten, aber noch bebauten Grundstücke des Plangebiets waren in der Vergangenheit bereits mehrfach Gegenstand von Planungsüberlegungen. Mit dem letzten Eigentümerwechsel eines größeren Grundstücksbereichs in jüngerer Zeit, dem Abriss der bestehenden Gebäude und Gleisanlagen sowie der Bereitschaft der Grundstückseigentümer, eine Entwicklung am Standort voranzutreiben, bietet sich nunmehr die Möglichkeit, einen in Randlage der Innenstadt gelegen attraktiven Standort städtebaulich zu entwickeln und einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 50/10 ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich.

2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen, ehemals überwiegend gewerblich genutzten Fläche in innerstädtischer Lage geschaffen. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung in einem gut erschlossenen Bereich und kann dazu beitragen, ein über längere Zeit untergenutztes Flächenpotential zu aktivieren.

Entsprechend der übergeordneten Planungsziele des Flächennutzungsplans und der Zielstellungen des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sichert der Bebauungsplan Flächen für die Entwicklung eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets, um sowohl die innerstädtische Verdichtung zu unterstützen, als auch einen angemessenen Übergang zwischen den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nördlich und den Wohnnutzungen südlich des Plangebietes herzustellen.

3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan 50/10 werden ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gesichert. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, in Teilbereichen GFZ) und der Bauweise getroffen. Die Entwicklung der Bauhöhen wird über die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe sowie einer maximalen Gebäudehöhe (OK/FH) gesteuert. Darüber hinaus werden Regelungen zur Ausbildung der Dächer getroffen, Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen und Flächen für Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Walkmühlenstraße gesichert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Plangebiets wird entsprechend dem Planungsziel, einen angemessenen Übergang zwischen den nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zu schaffen und in kleinräumlicher Konkretisierung der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht die bauliche Ergänzung des Gebiets mit Wohnen in enger Nachbarschaft eines bereits bestehenden Wohngebiets entsprechender Prägung und erschließt damit neue Wohnungsbaupotentiale in Randlage zur Innenstadt im Sinne der Innenentwicklung. Hiermit sind die Voraussetzungen geschaffen, die Nachfrage weiter Kreise der Bevölkerung nach hochwertigem Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zu erfüllen und die Flächeninanspruchnahme in Randlagen zu begrenzen. Auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen werden damit Baupotentiale für ca. 60 - 70 Wohneinheiten (incl. Wohnanteil im Mischgebiet) geschaffen.

Ausschluss von Nutzungen
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden nicht mit der geplanten hochwertigen Wohnnutzung zu vereinbarende Nutzungen ausgeschlossen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Betriebe sind auf Grund ihrer extensiven Flächennutzung, ihres geringen Baukörpervolumens sowie ihres Störpotenzials nicht für diesen Standort geeignet und entsprechen auch nicht dem angestrebten städtischen Charakter der Bebauung. Darüber hinaus würden insbesondere Tankstellen zusätzlichen Verkehr anziehen, was ebenfalls dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen würde.

Durch den städtebaulich erforderlichen Ausschluss dieser ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets trotzdem insgesamt gewahrt. Darüber hinaus sind die genannten Anlagen an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebiets zulässig, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Bedarf der Bevölkerung ungedeckt bleibt.

3.1.2 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets wird entsprechend dem Planungsziel, einen angemessenen Übergang zwischen den nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zu schaffen und entsprechend der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans, als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet innerhalb des Plangebiets setzt dabei das im nördlichen Umfeld bestehende Mischgebiet (Hegermühlenstraße, August-Bebel-Straße, Wallstraße, Große Straße) fort und kann dazu beitragen, die bereits vorhandenen Nutzungen zu ergänzen und eine harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen.

Ausschluss von Nutzungen
Innerhalb des Mischgebiets werden ebenfalls einzelne gemäß § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans:

2. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht kerngebietsty¬pische Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche zulässig, die 200 qm nicht überschreitet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus ähnlichen Erwägungen wie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen mit ihrer extensiven Nutzung und großen Freiflächen- bzw. Lageranteilen nicht den Nutzungs- und Entwicklungszielen für das Mischgebiet. Tankstellen entsprechen auf Grund ihres baulichen Charakters (eingeschossig) und ihrer eher extensiven Flächennutzung ebenfalls nicht den Nutzungs- und Entwicklungszielen für das Mischgebiet. Darüber hinaus ziehen sie zusätzlichen Verkehr an, der dem

Schutzbedürfnis der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vor vermeidbarem Verkehr widerspricht.

Zum Schutz der grundsätzlich im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, auch in überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen ausgeschlossen. Das innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Mischgebiet ist auf Grund seiner Größe nicht geeignet, entsprechende Vergnügungsstätten aufzunehmen. Auch wenn sich im Zuge der baulichen Entwicklung Teilbereiche des Mischgebiets möglicherweise eher gewerblich geprägt entwickeln können, sind wegen der geringen Entfernung zu anderen Teilen des Mischgebiets und insbesondere zum benachbarten Wohngebiet die potentiellen Störungen durch diese Einrichtungen zu groß. Daher erfolgt ein entsprechender Ausschluss erst recht für die für die gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise auch außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Größere Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Randlage zur Innenstadt, die als Einkaufsstandort geschützt werden soll. Aus diesem Grund wird die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf 200 qm begrenzt. Dies ermöglicht die Ansiedlung kleiner Läden für die örtliche Versorgung oder den Verkauf von Waren im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet.

Durch den städtebaulich erforderlichen Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebiets trotzdem insgesamt gewahrt. Das Mischgebiet ist wie bereits erläutert, Teil eines größeren Mischgebiets. Hierdurch ist sichergestellt, dass in der Gesamtbetrachtung des Mischgebiets, in dessen einzelnen Teilflächen insgesamt alle wesentlichen und gebietsprägenden Nutzungen zulässig sind, der Gebietscharakter gewahrt ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit Mindesttraufhöhen und maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Im Mischgebiet wird darüber hinaus auch eine GFZ festgesetzt, um die Obergrenzen des § 17 BauNVO zu sichern.

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Wesentlichen auf Basis des abgestimmten städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Sie wird im Mischgebiet MI1 mit 0,35 und im Mischgebiet MI2 mit 0,4 festgesetzt. Alternativ zur im städtebaulichen Konzept dargestellten Lösung wird im MI2 die Möglichkeit offen gehalten, eine Halle für den Schul- und Freizeitsport o.Ä. zu errichten. Im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebiets wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets, in dem der städtebauliche Entwurf zur Vermittlung zwischen der im Bereich der SWG-Bebauung vorhandenen und der im Bebauungsplan geplanten Bauflucht einen Sonderbaukörper im „L-Form“ vorsieht, ist auch im allgemeinen Wohngebiet (WA3) eine GRZ von 0,35 zulässig. Dies ergibt sich aus der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der zentralen Lage des Plangebiets und dem Planungsziel der Schaffung einer aufgelockerten Baustruktur mit angemessenen Grundstücksfreiflächen und berücksichtigen die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen. Sie liegen damit innerhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete und GRZ 0,6 für Mischgebiete.

Die geplanten Nutzungen erfordern auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg die Unterbringung einer größeren Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet. Darüber hinaus sind insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten regelmäßig umfangreiche Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Fahrradabstellplätze, ggf. Kellerersatzräume, etc.) erforderlich. Aus diesem Grund soll folgende Festsetzung getroffen werden:

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von
   - 0,7 in der Teilfläche MI2 des Mischgebiets und der Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets
   - 0,65 in der Teilfläche MI1 des Mischgebiets und der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets und
   - 0,6 in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets

   entspricht, überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine geordnete, den Zielen für diesen Bereich entsprechende städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Sinne des Ziels einer Stärkung der Innenentwicklung werden brachgefallene, vormals überwiegend gewerblich genutzte Flächen einer neuen Entwicklung zugeführt und mit einer der Lagegunst und der nördlich bzw. südlich angrenzenden Bestandsbebauung entsprechenden baulichen Dichte genutzt. Darüber hinaus sollen insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Berücksichtigung finden. Es wird angestrebt, den entstehenden Wohnraum möglichst breiten Kreisen zugänglich zu machen. Aus diesem Grund wird davon abgesehen, zur Reduzierung der Versiegelung die Unterbringung (von Teilen) der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der geplanten Gebäude indirekt durch eine zu enge Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu erzwingen.

Zur Minimierung der durch die zulässige höhere Versiegelung verursachten Eingriffsfolgen in die natürlichen Funktionen des Bodens wird im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist (vgl. 3.6). Für das Mischgebiet kann auf Grund der dort zulässigen gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgen.

Um den angestrebten harmonischen Übergang zwischen der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung zu erreichen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von Nord nach Süd reduziert. Im Mischgebiet sind vier Vollgeschosse und im allgemeinen Wohngebiet drei Vollgeschosse zulässig.
Die Obergrenzen der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sollen eingehalten werden. Hierzu ist es erforderlich im Mischgebiet die Geschossflächenzahl mit 1,2 festzusetzen, da bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Realisierung von vier Vollgeschossen die Obergrenze überschritten würde. Dies ist jedoch nicht Planungsziel. Die geplante GRZ von 0,35 bzw. 0,4 soll im Wesentlichen einer höheren Flexibilität innerhalb des Mischgebiets dienen.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lagegunst und der städtebaulichen Situation mit einer nördlich und südlich angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung nicht dafür geeignet, eine eingeschossige Bebauung mit z.B. Einfamilienhäusern aufzunehmen. Daher ist zur Sicherung eines gewissen städtebaulichen „Gewichts“ der Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Mindesttraufhöhe von 6,0 m über GOK zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung sichert das Entstehen einer mindestens zweigeschossigen Bebauung, die dem Charakter des Plangebiets angemessen ist.

Entsprechend dem Planungsziel, einen harmonischen Übergang zu den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten zu schaffen und unter Berücksichtigung der weiteren in der näheren Umgebung befindlichen Baustrukturen werden weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung getroffen. Prinzipielles Ziel der Festsetzungen ist es, die Traufhöhen der direkt benachbarten Gebäude außerhalb des Plangebiets aufzugreifen und durch gestalterische Maßnahmen an den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs erkennbar zu machen.

Hierzu werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die zulässige Traufhöhe der Gebäude wird im Mischgebiet mit 11,0 m und im allgemeinen Wohngebiet mit 7,0 m über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird im Mischgebiet mit 15,0 m und im allgemeinen Wohngebiet mit 11,0 m über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Dies entspricht damit im Süden in etwa der angrenzenden Wohnbebauung und liegt im Norden unterhalb der maßstabsbildenden Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung / EWE:

5. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die straßenseitigen Wandhöhen und die Firsthöhen von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der festgesetzten Geländeoberfläche):

festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse	II und III	IV
max. zulässige Wandhöhe	7,0 m	11,0 m
max. zulässige Firsthöhe	11,0 m	15,0 m

Als Wandhöhe gilt die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand gem. § 6 Abs. 4 BbgBO. Dabei sind Wände von Geschossen, die mindestens 7,5 cm hinter die darunterliegende Außenwand zurücktreten, sowie aufgesetzte Geländer oder Brüstungen nicht einzurechnen.

Als Bezugspunkte werden festgesetzt:

Baugebiet	Baufeld Hegermühlenstraße	Baufeld Walkmühlenstraße
MI1	--	68,50 m ü. NHN
MI 2	70,00 m ü. NHN	--
WA1	71,00 m ü. NHN	69,00 m ü. NHN
WA2	72,50 m ü. NHN	--
WA3	--	69,50 m ü. NHN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen (vgl. 3.8 Gestaltung der baulichen Anlagen, textliche Festsetzungen Nr. 16 und 17).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gesichert. Entlang der Hegermühlenstraße orientiert sich die vordere Baugrenze an den benachbarten Gebäuden, insbesondere an den SWG-Wohnhäusern im Süden. Der Versatz in dem Grundstücksverlauf bleibt zugunsten einer durchgehenden Baugrenze unberücksichtigt. Im Ergebnis wird eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie von Bebauung freigehalten.

Für die Walkmühlenstraße wurde eine Ausbauplanung erarbeitet, die die Anlage einer 5m breiten Mischverkehrsfläche vorsieht. An diese schließt Richtung Plangebiet eine Versickerungsmulde sowie eine Böschung zum Ausgleich des Höhenunterschiedes an. Die für die Böschung erforderlichen Flächen sollen einer Nutzung nicht entzogen und daher Bestandteil der privaten Grundstücke bleiben. Die Böschung soll aus gestalterischen Gründen als straßenbegleitendes Element durchgängig im geplanten Neigungswinkel von 1:2 hergestellt werden. Die Baugrenze orientiert sich am Verlauf der Böschungsoberkante, weist aber insgesamt (auch in den nahezu böschungsfreien nördlichen Bereichen) einen Mindestabstand von 5,0m zur geplanten östlichen Fahrbahnkante der Walkmühlenstraße auf. Diese stellt das begrenzende lineare Element der Straße in diesem Bereich und damit die Bezugslinie dar. Die Vorzone mit einer Tiefe von 5,0 m bis ca. 5,80m ergibt sich daher unter Einbeziehung der Muldenflächen, der geplanten Böschung und teilweise von privaten kleinen Vorgärten (max. 2,0m). Dies entspricht der innerstädtischen Lage.

Die im Norden des Plangebiets zulässige teilweise Schließung des Blockrands kann dazu beitragen, einen ruhigen und von angrenzenden Nutzungen abgeschirmten Innenbereich zu schaffen. Darüber hinaus ermöglicht die teilweise Schließung eine klare Abgrenzung zum direkt angrenzenden eher gering bebauten Grundstück und erreicht in Reaktion auf das ebenfalls in das Blockinnere ragende Verwaltungsgebäude eine klare Raumbildung. Alternativ zur im städtebaulichen Konzept dargestellten Lösung, wird im Nordosten des Plangebiets die Möglichkeit geschaffen, eine Halle für den Schul- und Freizeitsport o.Ä. zu errichten. Zur Sicherung dieses Planungsziels wird eine überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan gesichert, die sowohl eine Bebauung wie im städtebaulichen Konzept, als auch die Errichtung einer Sporthalle bzw. eine Kombination aus beidem ermöglicht. Hieraus ergibt sich auch die geringfügig höhere GRZ von 0,4.

Die festgesetzte Tiefe der Baufelder von i.d.R. 16,0 m sichert einerseits eine den festgesetzten Nutzungsarten entsprechende Gebäudetiefe und entspricht andererseits dem Ziel, einen großzügigen Bereich im inneren der Grundstücke von Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Hegermühlenstraße ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) durch Balkone und Loggien um bis zu 0,5 m zulässig, um auf der der Straße abgewandten Seite der Bebauung in ruhiger Lage großzügige, attraktive und zum Freiraum ausgerichtete Balkone / Loggien anordnen zu können (s.u.).

Im Südwesten des Plangebiets sichert die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Sonderbaukörper in „L-Form“ (s.o.), der zwischen der südlich angrenzenden Bauflucht und der im Plangebiet vorgesehenen neuen Bauflucht vermittelt. Da in diesem Baufeld auf Grund der beengten Verhältnisse eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erschwert ist, wird eine Unterbringung in Tiefgaragen ermöglicht. Dies erfordert jedoch eine größere Fläche, als die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenze im Bereich des „L-Winkels“ durch unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) überschritten werden darf:

6. Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten abcde durch Balkone und Loggien um 0,5 m, zwischen den Punkten f und g durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 3,0 m und zwischen den Punkten h und m durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4,0 m überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Bauweise wird entsprechend der überwiegend in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Bauweise durch Bestimmung in der Planzeichnung ebenfalls als offene Bauweise festgesetzt.

Die Vorzonen zu den Straßen sollen weitgehend von Nutzungen freigehalten werden und als gärtnerisch angelegte Flächen in Erscheinung treten. Daher wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen beschränkt:

8. Nebenanlagen und Einfriedungen sind unzulässig:
   - Im Mischgebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze sowie deren jeweiliger nördlicher Verlängerung und
   - im allgemeinen Wohngebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze.

   Hiervon ausgenommen sind offene Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder, Einfriedungen an der Hegermühlenstraße sowie Hauseingangsüberdachungen.

   Nebenanlagen sind unzulässig:
   - in den Teilgebieten WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets zwischen Geltungsbereichsgrenze und seitlicher Baugrenze sowie deren jeweiliger östlicher bzw. westlicher Verlängerung.

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauszugängen stehen (Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder, Hauseingangsüberdachungen). Darüber hinaus sind Einfriedungen an der Hegermühlenstraße zulässig. Im Bereich der Walkmühlenstraße sind auf Grund der Ausprägung der Vorzonen (Mulde, teilweise Böschung) keine Einfriedungen im Bereich der Vorzone / Vorgärten zulässig. Diese Regelungen gelten, mit Ausnahme der Beschränkung von Einfriedungen, zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung auch an den südlichen Grenzen des Plangebiets.

3.4 Flächen für Stellplätze

Grundsätzlich werden, wie bereits unter Punkt 3.3 erläutert, die Vorzonen zu den Straßen weitgehend von Nutzungen freigehalten und sollen als gärtnerisch angelegte Flächen in Erscheinung treten. Darüber hinaus unterliegen die notwendigen Stellplätze zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiteren Beschränkungen:

7. Im Mischgebiet und im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen zwischen den hinteren Baugrenzen und den hinteren Grundstücksgrenzen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet sind sie auf der dem südlich angrenzend geplanten Wohngebiet abgewandten Seite der Bebauung zu errichten (zeichnerische Festsetzung). Damit ist sichergestellt, dass trotz einer eventuell höheren Frequentierung eine Störung des Wohngebietes vermieden wird, da wesentliche Teile der Stellplatzanlage durch Gebäude abgeschirmt und in maximal möglicher Entfernung zum WA angeordnet sind.

In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze in einer kompakten Anlage in der Mitte des Gebiets konzentriert (zeichnerische Festsetzung). Damit kann erreicht werden, dass auch bei einer späteren Aufteilung in mehrere Grundstücke eine geordnete und einheitliche Unterbringung der Kraftfahrzeuge erfolgt.

Für die südlichsten Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebietes wird bestimmt, die Vorzonen und die Randbereiche der Grundstücke zur südlich angrenzenden Wohnsiedlung der SWG von Stellplätzen freizuhalten. Dies entspricht auf Grund der geringen Größe der Teilflächen den Intentionen für die anderen Baugebiete innerhalb des Plangebiets.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch den Verkehrslärm der Hegermühlenstraße im östlichen Randbereich des Plangebiets, ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände sind wegen der innerstädtischen und repräsentativen Lage des Plangebiets städtebaulich nicht vertretbar und nicht sinnvoll. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die streifenförmigen Baufenster orientieren sich parallel zur Hegermühlenstraße, so dass die bis zu 3-geschossigen straßenbegleitenden Mehrfamilienhäuser die westwärts ausgerichteten privaten Gartenbereiche vom Straßenlärm abschirmen (Abstand der Gärten von der Fahrbahnmitte 30 - 40 m). Dadurch werden die Gartenbereiche ausreichend vor Lärm geschützt, selbst wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen gewährleisten noch gesunde Wohnverhältnisse und entsprechen einer für den innerstädtischen Bereich typischen Größenordnung. Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind entsprechend des Konzeptes nicht für Aufenthaltszwecke vorgesehen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hegermühlenstraße wird daher für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet eine passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt:

9. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Hegermühlenstraße zugewandten Außenbau¬teile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 12 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das festgesetzte resultierende Schalldämmmaß gewährleistet die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 Abschnitt 5. Für das Mischgebiet ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich. Aufgrund der hier geltenden 5 dB(A) höheren Orientierungswerte wäre im Mischgebiet ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) festzusetzen. Dieses Schalldämmmaß wird durch die Außenbauteile von neu errichteten Gebäuden durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) regelmäßig erreicht.

Hinsichtlich der Technikgebäude nördlich des Plangebiets wird aufgrund des Abstandes zur nächsten Bebauung im Plangebiet und der Ausweisung als Mischgebiet (höhere Orientierungswerte) kein Handlungsbedarf gesehen.

3.6 Grünfestsetzungen

Zur Minderung der Neuversiegelung und zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens wird im allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzung getroffen:

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahr¬ten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenver¬guss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Mischgebiet ist eine entsprechende Festsetzung auf Grund der dort zulässigen gewerblichen Nutzungen und der damit verbundenen höheren Verschmutzungsgefahr nicht sinnvoll.

Die Baugebiete werden durch einzelne Grünfestsetzungen stadtgestalterisch und landschaftlich in ihre Umgebung eingebunden. Darüber hinaus wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass das Planungsziel eines durchgrünten Gebiets umgesetzt werden kann.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

11. Im Mischgebiet sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mindestens 14 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume innerhalb dieser Fläche können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Im Mischgebiet ist außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zusätzlich pro angefangener 500m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Pflanzflächen werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume, die nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 angerechnet wurden, können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets ist zusätzlich pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Abschirmung der geplanten Stellplatzanlage an der nördlichen Grenze des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Nutzungen sind entlang der Grundstücksgrenze mindestens 14 Bäume zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume in diesem Bereich können erhalten und in die Pflanzung eingebunden werden und dürfen bei Erhalt auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Baumpflanzungen werden durch eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen gesichert und durch textliche Festsetzung (Nr. 11) weiter konkretisiert. Die zulässige Stellplatzanlage im Mischgebiet ist im mittleren Bereich durch eine Baumpflanzung zu gliedern. Dies wird durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

Die im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebietes zulässigen Stellplatzanlagen sind ebenfalls durch Bäume zu gliedern. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass je angefangene 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Für die gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 zu pflanzenden Bäume wurde ein größerer Stammumfang gewählt, als für die nachfolgenden Pflanzungen, um die Ziele der Abschirmung gegen die nördlich angrenzenden Nutzungen und die Gliederung der Stellplatzanlage schneller zu erreichen.

Zur Sicherung der o.g. Ziele ist darüber hinaus im geplanten Mischgebiet je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 13). Da im geplanten Mischgebiet auf einzelnen Teilflächen weitere Pflanzbindungen erfolgen (s.u.) wird bestimmt, dass die hiermit belegten Flächen nicht auf die maßgebliche Grundstücksfläche angerechnet werden.

In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 14). Für diese Festsetzung wird ebenfalls

bestimmt, dass mit anderen Pflanzbindungen belegte Flächen (Stellplatzanlage) nicht auf die maßgebliche Grundstücksfläche angerechnet werden.

In den am Südrande des Plangebiets gelegenen Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets wird die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auf Grund der durch die gewünschte Baukörperausbildung insbesondere im WA3 beengten Verhältnisse verringert. Hier ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Umsetzung der o.g. Planungsziele ist damit auch in diesem Bereich ausreichend gesichert.

Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind nicht erforderlich, da in diesem Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig gelten.

3.7 Flächen für Aufschüttungen

Im Zuge des geplanten Ausbaus der Walkmühlenstraße zu einer befestigten Mischverkehrsfläche muss eine Angleichung des angrenzenden, in der Höhenlage variierenden Geländes an das Straßenniveau vorgenommen werden. Die geplante Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans befindet sich an der östlichen Oberkante der geplanten Versickerungsmulde und damit auf dem Niveau der geplanten Verkehrsfläche. Zur Angleichung an das Straßenniveau werden daher entsprechend der Ausbauplanung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. Nr. 26 BauGB zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist nicht erforderlich, da sie nicht Bestandteil der Erschließungsfunktion der ausgebauten Walkmühlenstraßen sind und nicht dauerhaft benötigt werden. Sie werden lediglich einmalig beim Ausbau der Straße für die Anpassung der Böschung in Anspruch genommen und sollen im Übrigen den privaten Grundstückseigentümern auch weiterhin zur Nutzung als Vorgarten zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung stellt mit einer Tiefe von maximal ca. 2,0 m eine Nutzungsbeschränkung der betroffenen Grundstücksteile für den privaten Grundstückseigentümer insoweit dar, als private Nutzungen, die der Funktion der festgesetzten Böschungsfläche zuwiderlaufen, gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen sind. So ist es etwa unzulässig, die Böschung wieder zu beseitigen oder so zu verändern, dass sie ihre konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllen kann. Dem Grundeigentümer bleibt es aber unbenommen, die betreffenden Flächen auch nach Herstellung der Böschung weiter zu nutzen, etwa für Anpflanzungen oder als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt oder eines Gebäudezugangs, werden auf der Böschungsfläche i.d.R. nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Böschung nicht beeinträchtigen. Weitere, über die nutzungsbeschränkende Wirkung hinausgehende unmittelbare Belastungen für den Grundeigentümer sind mit der Festsetzung einer Aufschüttungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB nicht verbunden. Darüber hinaus begründet die Festsetzung für sich genommen noch keine Rechtspflicht des betroffenen Grundeigentümers, auf seinem Privatgrundstück die Errichtung und Unterhaltung der Straßenböschung durch den Straßenbaulastträger zu dulden. Dafür bedarf es einer grundbuchlichen Sicherung. Eine entsprechende verbindliche Vereinbarung ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern noch vor dem Satzungsbeschluss getroffen worden, die grundbuchliche Sicherung wird nachgeholt.

Die mit der Festsetzung verbundene Nutzungsbeschränkung ist des Weiteren im Vergleich zur Gesamttiefe der Grundstücke von untergeordneter Bedeutung. Es werden weder festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen berührt, noch wird die Nutzung des Grundstücks erheblich erschwert.

3.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, einen harmonischen Übergang zu den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten zu schaffen, auch unter Berücksichtigung der weiteren in der näheren Umgebung befindlichen Baustrukturen.

Zur Sicherung dieser Gestaltungsziele für das Plangebiet werden auf Grundlage der Ermächtigung in § 81 Abs. 1 in Verbindung mit § 81 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

An der Hegermühlenstraße soll das Planungsziel der Aufnahme der Traufhöhen der benachbarten Bebauung gestalterisch entweder durch

- die Ausbildung eines Dachgeschosses (geneigtes Dach mit maximal 70°),
- die Ausbildung eines Staffelgeschosses, welches straßenseitig um mindestens 0,5 m zurücktritt oder
- durch einen leichten Rücksprung des obersten Geschosses und einen Materialwechsel

erkennbar gemacht werden. Damit wird trotz der Sicherung des städtebaulichen Ziels in diesem Bereich eine größtmögliche Freiheit für die Bauherren geschaffen.

An der weniger städtisch geprägten Walkmühlenstraße sollen die benachbarten Traufhöhen gestalterisch noch deutlicher aufgenommen werden. Daher sind in diesem Bereich nur geneigte Dächer mit maximal 70° Dachneigung und straßenseitig deutlich, um mindestens 1,5 m zurückversetze Staffelgeschosse zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

16. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Hegermühlenstraße auszubilden
    - als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
    - als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 0,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt oder
    - mit einem Rücksprung hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von mindestens 7,5 cm an den straßen- und giebelseitigen Außenwänden und einem Materialwechsel an den zurückspringenden Außenwänden.
      (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und10 BbgBO)

17. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Walkmühlenstraße auszubilden
    - als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
    - als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.
      (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 10 BbgBO)

3.9 Flächenbilanz[9]

Größe des Geltungsbereiches				12.100 qm
davon Mischgebiet		4.670 qm		
	davon überbaubare Grundstücksfläche		1.875 qm	
davon allgemeines Wohngebiet		7.430 qm		
	davon überbaubare Grundstücksfläche		3.270 qm	

[9] Anmerkung: alle Werte gerundet

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Wohn- und Mischgebiete in innerstädtischer Lage sind positive Auswirkungen auf die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Strausberger Bevölkerung verbunden. Einerseits werden Potentiale für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen, andererseits besteht die Möglichkeit neuen, hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage zur Verfügung zu stellen. Die getroffenen Festsetzungen tragen dabei zum Entstehen einer entsprechenden Qualität bei, indem sie z.B. eine offene Bebauung und eine angemessene Freifläche im Innenbereich der Grundstücke sichern. Damit kann auch dazu beigetragen werden, interessierten Bürgern eine Alternative zum Wegzug in das Umland zu bieten und potentielle Neubürger anzusprechen.

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen eine seit Jahren bestehende Brache einer neuen Nutzung zuzuführen und auf diese Weise eine Arrondierung der bestehenden Strukturen und damit einer Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten südlich der Innenstadt zu erreichen, die auch eine positive Wirkung auf das Umfeld entfaltet.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Auswirkungen auf den Menschen

Erholung
Die Flächen des Plangebiets sind sowohl vor, als auch nach der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans als private Grundstücksflächen nicht für die Erholung der Allgemeinheit geeignet. Eine öffentliche Zugänglichkeit der privaten Grundstücksfreiflächen im Innenbereich ist nicht vorgesehen.

Lärm
Innerhalb des Plangebiets besteht entlang der Hegermühlenstraße eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Dieser Vorbelastung wird durch die Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Realisierung der getroffenen Festsetzungen kann es zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit zu zusätzlichen Verkehrsemissionen auf den angrenzenden Straßen kommen. Diese sind jedoch auf Grund der geplanten Nutzungen und der relativ geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung nur gering.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope / Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebiets sind keine geschützten oder wertvollen Biotope, Tiere und Pflanzen vorhanden.

Durch die Festsetzungen kommt es zu einem Verlust von 12.040 qm vegetations- und artenarmen Schotterflächen und 60 qm einjähriger Ruderalflur. Diese Flächen haben nur einen geringen Biotopwert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es darüber hinaus zu einem Verlust von voraussichtlich 15 Bäumen innerhalb des Plangebiets, die sich im Bereich von überbaubaren Grundstücksflächen oder festgesetzten Flächen für Stellplätze befinden. Inwieweit bei einer Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebiets diese Bäume tatsächlich komplett entfallen, kann derzeit nicht prognostiziert werden, daher muss von einem vollständigen Verlust ausgegangen werden. Die betroffenen Bäume sind gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg durch 43 Neupflanzungen zu ersetzen. Die Festsetzungen zur stadtgestalterischen Einbindung des Plangebiets haben bereits eine Pflanzung von ca. 45 Bäumen zur Folge. Diese Neupflanzungen sollen auf die gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung anzupflanzenden

Ersatzbäume angerechnet werden. Die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung führen zu einer gärtnerischen Anlage der nicht bebauten oder versiegelten Flächen. Die Festsetzungen führen damit insgesamt langfristig zu einer Aufwertung des heutigen Zustands.

Belange des Artenschutzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Vorkommen geschützter Arten festgestellt. Ebenso wurden keine potentiellen Brutstätten, wie Baumhöhlen, etc. festgestellt.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Versiegelung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer Neuversiegelung von Flächen.

Flächenermittlung Bebauungsplan 50/10

Baugebiet	Größe des Baugebiets in qm	zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauGB	zulässige Versiegelung gemäß § 17 Abs. 1 BauGB in qm	zulässige Uberschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer Fläche, die einer GRZ von entspricht	zulässige Gesamtversiegelung in qm
MI 1	2.235	0,35	782	0,65	1.453
MI 2	2.435	0,4	974	0,7	1.705
WA 1	5.465	0,3	1.640	0,6	3.279
WA 2	1.002	0,3	301	0,65	651
WA 3	963	0,35	337	0,7	674
	12.100				7.762
				abzgl. Altversiegelung	5.500
				zulässige Neuversiegelung	2.262

Unter Berücksichtigung des ehemaligen Bestands im Plangebiet, durch den bereits eine Fläche von ca. 5.500 qm versiegelt war, wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.260 qm durch den Bebauungsplan vorbereitet. Als Minderungsmaßnahme und zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen wird im allgemeinen Wohngebiet die wasser- und luftdurchlässige Herstellung von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bestimmt. Eine mögliche Reduzierung des rechnerischen Ansatzes durch die Regelungen der vorgenannten textlichen Festsetzung (Nr. 10) zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen im allgemeinen Wohngebiet bleibt hier bei der Ermittlung des o.g. Wertes für die Neuversiegelung allerdings unberücksichtigt, da der genaue Anteil dieser Anlagen an den zulässigen Versiegelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ermittelbar ist. Die tatsächliche Neuversiegelung dürfte aber angesichts eines erheblichen Anteils an in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden baulichen Anlagen deutlich unterhalb des ermittelten Wertes liegen.

Von der Versiegelung sind lediglich Flächen mit geringer Biotopqualität betroffen. Die Neuversiegelung erfolgt im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Durch die erneute Nutzung einer bereits teilweise bebauten Fläche können die vorhandenen Infrastrukturanlagen und –einrichtungen sowie Erschließungsflächen (Hegermühlenstraße, Walkmühlenstraße) genutzt werden. Gleichzeitig trägt die vorliegende Planung dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen im Randbereich des Siedlungskörpers oder im Außenbereich und damit zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Darüber hinaus wird mit dem Vorrang der innerstädtischen Entwicklung dem Vermeidungsgebot hinsichtlich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB Rechnung getragen und den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Altlasten
Im Rahmen von Bodenuntersuchungen sind in einzelnen Teilbereichen Bodenbelastungen mit Werten > Z2 festgestellt worden. Die festgesetzte Nutzung ist jedoch nicht in Frage gestellt worden. Für die Herrichtung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzung als Hausgärten ist § 12 BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub stellt bei sachgerechtem Umgang und Entsorgung gemäß den gesetzlichen Vorschriften keine Umweltgefährdung dar. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Planzeichnung:

Für die Herrichtung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzung als Hausgärten ist § 12 BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) zu berücksichtigen. Mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist eine Abstimmung rechtzeitig durchzuführen, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Bei Bodenabtragungen sind, entsprechend der Zuordnung des Aushubmaterials nach LAGA RL, erforderlich werdende Maßnahmen mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

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

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Festsetzungen nicht betroffen.

Für die Grundwasserneubildung ergibt sich eine quantitative Verschlechterung, da durch die geplanten Festsetzungen insgesamt ca. 2.260 qm Boden zusätzlich versiegelt werden dürfen. Dieser rechnerische Wert wird allerdings durch die Festsetzung zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im allgemeinen Wohngebiet reduziert, da hier zumindest eine teilweise Durchlässigkeit gegeben ist.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Durch die Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in zentraler Lage vorbereitet. Durch die Neuordnung des Bereichs und die geplanten Festsetzungen zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

3. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr, Spielplatzbedarf

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60-70 neuen Wohnungen. Der hieraus resultierende Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen wird als nicht gravierend beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Einrichtungen den zusätzlichen Bedarf abdecken können. Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage der Spielplatzsatzung verpflichtet, bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten private Spielplatzflächen für die neu geschaffenen Wohneinheiten zu errichten. Dies würde hier im Ergebnis dazu führen, dass diverse kleine Spielplatzflächen mit einem wahrscheinlich jeweils ähnlichen Angebot auf den privaten Flächen entstehen würden. Es ist daher vorgesehen, auf einer nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche durch die Eigentümer einen größeren Spielplatz zu errichten, der den Bedarf gem. Satzung für die Gebäude im Plangebiet abdeckt, aber auch von anderen Kindern aus der Umgebung genutzt werden kann.

Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Nutzung brachliegender Potenziale in einer beschränkten Größenordnung nicht zu erwarten. Die geplanten Wohn- und gewerblich genutzten Flächen befinden sich an einer gut ausgebauten örtlichen Hauptverkehrsstraße, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen können. Darüber hinaus ist der Ausbau der Walkmühlenstraße zu einer befestigten Erschließungsstraße geplant.

4. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Gartendenkmale vorhanden. Nach Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Diesbezüglich sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes einzuhalten, ggf. muss eine Dokumentation oder Sicherung der Denkmale erfolgen. Trotzdem ist eine Zerstörung in Folge von Baumaßnahmen nicht gänzlich auszuschließen.

Für das benachbarte Baudenkmal „Bahnhofanlage der ehemaligen Strausberger Eisenbahn“ sind die Vorschriften des Umgebungsschutzes gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz zu beachten. Damit sind Beeinträchtigungen des Baudenkmals auszuschließen. Gem. Unterer Denkmalbehörde sind folgende Voraussetzungen zur Erlangung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zu erfüllen:

- Die Dacheindeckung der Hochbauten hat mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen Dachziegeln, ohne Edelengobe oder Glasur, zu erfolgen.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Die Planzeichnung enthält entsprechende Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen und dem Denkmalschutz.

Da sich auf dem Gelände keine Bebauung mehr befindet sind auch keine Auswirkungen auf Sachgüter zu erwarten. Angrenzende Grundstücke sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt.

5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten des Verfahrens werden durch den/die Grundstückseigentümer getragen. Für den Haushalt entstehen somit keine Kosten.

Der Ausbau der Walkmühlenstraße soll unabhängig von der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Insofern sind die hierdurch entstehenden Kosten nicht dem Verfahren zuzurechnen, auch nicht soweit sie den im Bebauungsplan gesicherten Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 zuzuordnen sind. Eine Entschädigungsverpflichtung gemäß § 40 BauGB wird durch die geplante Festsetzung nicht begründet. Der gebotene gerechte Ausgleich zwischen den schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und den Belangen des Gemeinwohls ist bei Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB regelmäßig sichergestellt; die von der Festsetzung ausgehenden Begrenzungen der Eigentümerbefugnisse sind deshalb im Regelfall als Ausfluss der Sozialgebundenheit des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen.

6. Ordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung des geplanten Ausbaus der Walkmühlenstraße ist im Bereich der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 möglicherweise die Eintragung von Baulasten in die Grundbücher durch den Träger der Straßenbaulast erforderlich.

IV. Verfahren

1. Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 01.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 50/10 „Hegermühlenstraße – Walkmühlenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Planungsanzeige

Die Planungsanzeige beim Landkreis Märkisch-Oderland erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2010.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Entwurf des Bebauungsplanes 50/10 in der Fassung vom 27.10.2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.12.2010 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen innerhalb eines Monats aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes haben folgende Behörden Anregungen geäußert:

Landkreis Märkisch-Oderland, Untere Denkmalschutzbehörde (Baudenkmalpflege)
Das o. g. Bebauungsplangebiet liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Einzeldenkmals „Bahnhofanlage der ehemaligen Strausberger Eisenbahn, bestehend aus Verwaltungsgebäude, Güterschuppen mit Rampe, Lokschuppen, Wagenhalle sowie Wartehäuschen an den Stationen – Landhaus- in der Landhausstraße, -Schlagmühle- in der Rosa–Luxemburg-Straße und –Hegermühle- in der Herrenseeallee“.
Somit kommen die Bestimmungen über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBL BB.Nr.9 S.215) – BbgDSchG – zur Anwendung.

Gemäß § 2 Abs.3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals den Bestimmungen der genannten Gesetzlichkeit soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Um den Schutz des Erscheinungsbildes genannten Denkmals gemäß Denkmalschutzgesetz zu gewährleisten, sind für die Mischgebiete M1 und M2 folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung zu übernehmen.

1. Die Dacheindeckung der Hochbauten hat mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen Dachziegeln, ohne Edel- engobe oder Glasur zu erfolgen.
2. Für die Gestaltung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Mit den Denkmalbehörden ist eine Abstimmung zur Fassadenfarbe/Gestaltung rechtzeitig durchzuführen.

Der Anregung kann **nicht** gefolgt werden. Die Formulierung „gedeckte Farbtöne“ entspricht nicht dem Gebot der Eindeutigkeit von textlichen Festsetzungen, ist aber als Grundaussage für den Objektplaner zur Abstimmung mit der Denkmalbehörde geeignet.

Das Denkmalschutzgesetz gilt unabhängig und damit parallel zum Bebauungsplan, die Vorgaben des Gesetzes sind daher einzuhalten. Bei Bauanträgen im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen, bei Bauanzeigen ist eine Erklärung des Objektplaners vorzulegen, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (d.h. auch dem Denkmalschutzgesetz) entspricht. Zur Gewährleistung der Abstimmung mit der Denkmalbehörde und zur Vorabinformation von Bauherren wird ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

Von insgesamt 13 weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise geäußert, die in Form der redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8, einer redaktionellen Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung und der Aufnahme zusätzlicher Hinweise auf der Planzeichnung Berücksichtigung gefunden haben.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt haben.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 50/10 vom 27.10.2010 fand in der Zeit vom 03.01.2011 bis einschließlich 03.02.2011 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 10.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen wurden zu den Dienstzeiten im Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik der Stadt Strausberg zur Einsichtnahme für Jedermann bereitgehalten.

Zu den ausgelegten Unterlagen wurden von 2 Bürgern. schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die keine Bedenken äußerten.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt haben.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17)

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche zulässig, die 200 qm nicht überschreitet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von
   - 0,7 in der Teilfläche MI2 des Mischgebiets und der Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets
   - 0,65 in der Teilfläche MI1 des Mischgebiets und der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets und
   - 0,6 in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets

   entspricht, überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

5. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die straßenseitigen Wandhöhen und die Firsthöhen von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der festgesetzten Geländeoberfläche):

festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse	II und III	IV
max. zulässige Wandhöhe	7,0 m	11,0 m
max. zulässige Firsthöhe	11,0 m	15,0 m

   Als Wandhöhe gilt die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand gem. § 6 Abs. 4 BbgBO. Dabei sind Wände von Geschossen, die mindestens 7,5 cm hinter die darunterliegende Außenwand zurücktreten, sowie aufgesetzte Geländer oder Brüstungen nicht einzurechnen.
   Als Bezugspunkte werden festgesetzt:

Baugebiet	Baufeld Hegermühlenstraße	Baufeld Walkmühlenstraße
MI1	--	68,50 m ü. NHN
MI 2	70,00 m ü. NHN	--
WA1	71,00 m ü. NHN	69,00 m ü. NHN
WA2	72,50 m ü. NHN	--
WA3	--	69,50 m ü. NHN

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

6. Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten abcde durch Balkone und Loggien um 0,5 m, zwischen den Punkten f und g durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 3,0 m und zwischen den Punkten h und m durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4,0 m überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

7. Im Mischgebiet und im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen zwischen den hinteren Baugrenzen und den hinteren Grundstücksgrenzen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Nebenanlagen und Einfriedungen sind unzulässig:
   - Im Mischgebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze sowie deren jeweiliger nördlicher Verlängerung und
   - im allgemeinen Wohngebiet zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorderer Baugrenze.

   Hiervon ausgenommen sind offene Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder Einfriedungen an der Hegermühlenstraße sowie Hauseingangsüberdachungen.

   Nebenanlagen sind unzulässig:
   - in den Teilgebieten WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets zwischen Geltungsbereichsgrenze und seitlicher Baugrenze sowie deren jeweiliger östlicher bzw. westlicher Verlängerung.

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Immissionsschutz

9. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Hegermühlenstraße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 12 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Im Mischgebiet sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mindestens 14 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Erhaltene bestehende Bäume innerhalb dieser Fläche können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Im Mischgebiet ist außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zusätzlich pro angefangener 500m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Pflanzflächen werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Im Teilgebiet WA1 des allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze werden dabei nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet. Erhaltene bestehende Bäume, die nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 angerechnet wurden, können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die über andere Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. In den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets ist zusätzlich pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltung der baulichen Anlagen

16. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Hegermühlenstraße auszubilden
    - als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
    - als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 0,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt oder
    - mit einem Rücksprung hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von mindestens 7,5 cm an den straßen- und giebelseitigen Außenwänden und einem Materialwechsel an den zurückspringenden Außenwänden.

    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und10 BbgBO)

17. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist an der Walkmühlenstraße auszubilden
    - als Dachgeschoss, wobei die straßenseitig ausgerichteten Dachneigungen maximal 70 Grad betragen dürfen. Bei Dächern mit Dachneigungen von mehr als 45 Grad sind Dachüberstände nur bis 0,2 m zulässig, bei anderen Dächern bis 0,4 m oder
    - als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwand um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.

    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Pflanzliste
Bei Baumpflanzungen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Großkronige Bäume zwischen den Stellplätzen und in der Grünfläche:

Acer platanoides ‚Summershade’	Spitz- Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkroniger Bäume

Acer campestre ’Elsrijk’	Feld- Ahorn ’Elsrijk’
Malus Hybrida ’Rudolph’	Zierapfel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus colurna	Baumhasel

Hinweise:

Baumfällungen
Zur Vermeidung einer möglichen Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Baumfällungen nur zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März vorzunehmen. Bei Fällungen außerhalb dieses Zeitraums ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland einzuholen.

Entsorgung
Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft anzudienen.

Denkmalschutz
Die Mischgebiete MI1 und MI2 liegen im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals „Bahnhofanlage der ehemaligen Strausberger Eisenbahn“. Die Errichtung oder Veränderung von Anlagen in der Umgebung eines Denkmals bedarf gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Diese wird im Rahmen der Konzentrationswirkung mit der Baugenehmigung erteilt. Gem. Unterer Denkmalbehörde sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Dacheindeckung der Hochbauten hat mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen Dachziegeln, ohne Edelengobe oder Glasur, zu erfolgen.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Mit der Denkmalbehörde ist eine Abstimmung zur Fassadenfarbe / Gestaltung rechtzeitig durchzuführen.

Bodendenkmale
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Dankmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

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

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig sein sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Bodenbelastungen / Bodenschutz

Für die Herrichtung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzung als Hausgärten ist § 12 BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) zu berücksichtigen. Mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist eine Abstimmung rechtzeitig durchzuführen, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Bei Bodenabtragungen sind, entsprechend der Zuordnung des Aushubmaterials nach LAGA RL, erforderlich werdende Maßnahmen mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

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

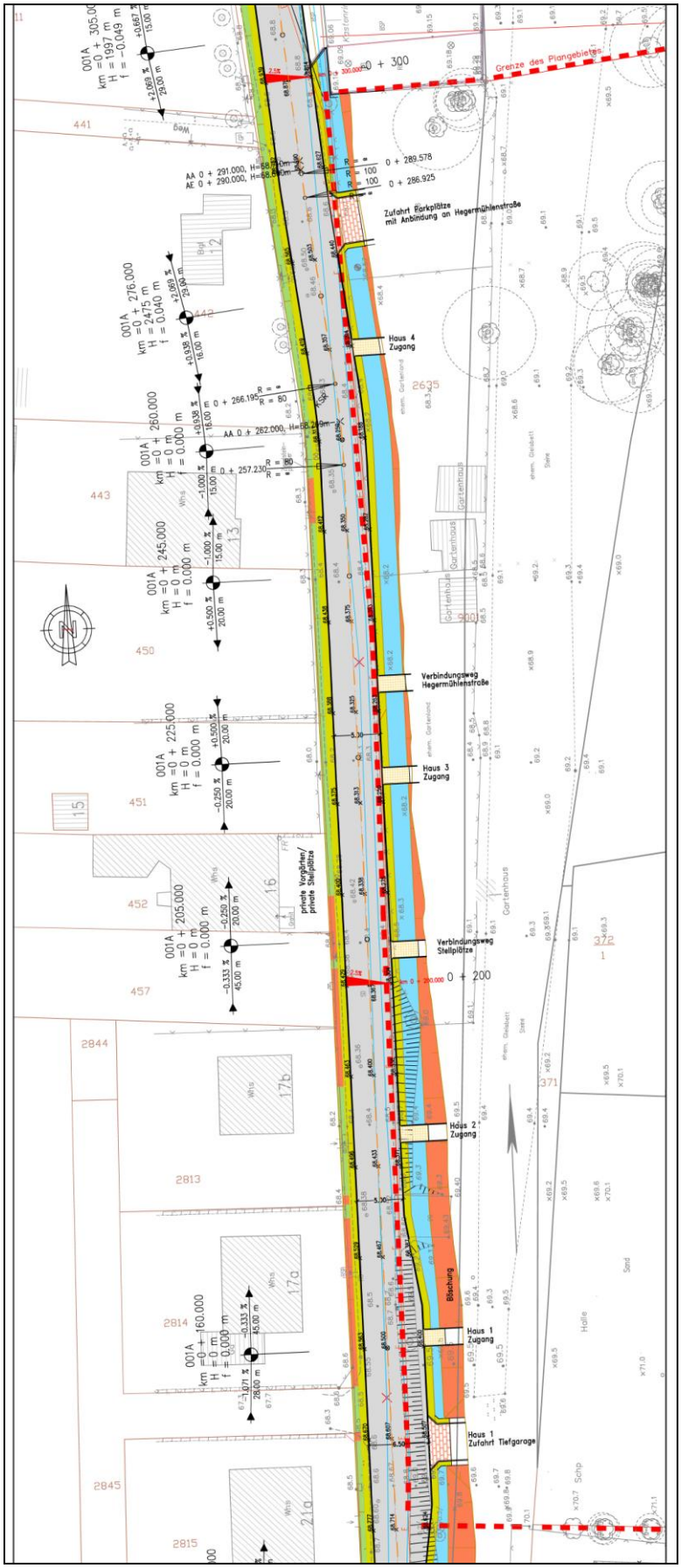
Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden (§ 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV).

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50/10 „Hegermühlenstraße – Walkmühlenstraße“ gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg, die Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

2. Baumkataster

3. Städtebauliches Konzept

PLANGEBIET B-PLAN 50/10,
Städtebaulicher Gestaltungsplan, 08.10.2010 M 1:500

4. Ausbauplanung Walkmühlenstraße