

Stadt Strausberg



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55/14
„Garzauer Straße“

- Entwurf -

Stand:
11. September 2017

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 55/14
„Garzauer Straße“
- Entwurf -

Stadt Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
- Fachgruppe Stadtplanung -

Bearbeitung:
studio nelke
formeller und informeller städtebau
Yorckstraße 21
10965 Berlin

Fon: 030. 92 35 17 56

Fax: 030. 36 40 93 58

Mail: kontakt@studio-nelke.de

ab 1.September 2017
Büro STADTLANDPROJEKTE
Georg Balzer, Dipl. Ing., Bauassessor
Schönhauser Allee 182
10119 Berlin

030 440 508 66

mail@stadtlandprojekte.de

Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1.	Planungsanlass und Erfordernis	5
1.2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	5
1.3.	Plangebiet.....	6
1.3.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.3.2.	Städtebauliche Einordnung	6
1.3.3.	Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung	6
1.3.4.	Verkehrsanbindung	8
1.3.5.	Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten.....	9
1.3.6.	Soziale und technische Infrastruktur.....	9
1.3.7.	Immissionen	11
1.3.8.	Kampfmittelbelastung.....	12
1.3.9.	Altlasten.....	12
1.3.10.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	12
2.	Planerische Ausgangssituation	12
2.1.	Raumordnung.....	12
2.2.	Flächennutzungsplan (FNP).....	13
2.3.	Landschaftsplan.....	13
2.4.	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ ..	14
2.5.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
3.	Planinhalt	15
3.1.	Planungsziele und städtebauliche Konzeption.....	15
3.1.1.	Belange von Mensch, Natur und Umwelt	17
3.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung	17
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.2.3.	Verkehrsflächen und Einfahrten.....	20
3.2.4.	Flächen für Wald	21
3.2.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	21
3.2.6.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
3.3.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	21
3.4.	Bauordnungrechtliche Festsetzungen.....	22
3.4.1.	Werbeanlagen	22
3.4.2.	Einfriedungen	22

3.4.3.	Genehmigungsfreie Anlagen	22
3.5.	Flächenbilanz	23
3.6.	Nachrichtliche Übernahmen	24
3.7.	Hinweise	24
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans	24
4.1.	Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen	24
4.2.	Auswirkungen auf den Verkehr	25
4.3.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umweltprüfung / Umweltbericht.....	25
4.4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	26
5.	Verfahren	26
5.1.	Planungsanzeige / Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.....	26
5.2.	Aufstellungsbeschluss	26
5.3.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	26
5.4.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27
5.5.	Frühzeitige Trägerbeteiligung	27
6.	Rechtsgrundlagen, Fachgesetze und Ortsrecht.....	27
6.1.	Bundesgesetze und Verordnungen	27
6.2.	Landesgesetze	28
6.3.	Ortsrecht.....	28
7.	VII. Anhang / Anlagen	29
7.1.	Textliche Festsetzungen	29
7.1.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
7.1.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
7.2.	Pflanzliste	34
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen	35
7.4.	Hinweise	35
7.5.	Weitere Anlagen.....	36
7.5.1.	Umweltbericht zum Bebauungsplan, Strausberg, März 2017.....	36
7.5.2.	Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 23.02.2017	36

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Entwicklung eines Teilbereichs der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post der DDR in der Stadt Strausberg. Das 3,56 ha große Plangebiet ist überwiegend baulich geprägt und weist einen hohen Versiegelungsanteil auf. Es ist dreiseitig von Waldflächen umgeben.

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Fernmeldezentrale stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Die oberirdischen Anlagen wurden als Dienstgebäude der Deutschen Post mit diversen Versorgungsgebäuden errichtet. Nach der Aufgabe der Anlagen 1995 übernahm die Deutsche Telekom das gesamte Gelände und nutzte es bis 2008 als regionalen Servicestützpunkt. Deshalb wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für TK (Telekommunikation) dargestellt.

Nach der Aufgabe der Telekommunikationsnutzung erfolgte die Veräußerung an eine Privatperson. Der Bereich an der Garzauer Straße ist baulich geprägt, bisher ist dort ein Gewerbebetrieb ansässig.

Nach Ansicht des Landratsamts des Kreises Märkisch-Oderland ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Dem schafft die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Abhilfe. Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine stärkere bauliche Nutzung der bereits weitgehend baulich überprägten Flächen.

1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen ist eng mit der Entwicklungsgeschichte des Areals verknüpft. Nach dem Erwerb des Geländes von der Deutschen Telekom entwickelte der neue Privatbesitzer in Abstimmung mit der Stadt Strausberg zunächst eine umfassende Vision von einer Entwicklung des gesamten Areals. Dabei sollten unter anderem zahlreiche Sonderbauflächen im durch Wald geprägten Bereich des Gebiets entstehen. Unter diesen Prämissen wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55/14 „Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee“ eingeleitet. Durch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Schwierigkeiten dieser umfassenden städtebaulichen Neuordnung offenkundig. So gab es zahlreiche Themenfelder, deren Abarbeitung sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als sehr bzw. zu umfangreich herausstellte.

Entsprechend dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde auch der Bebauungsplanentwurf entwickelt: Der Geltungsbereich wurde auf den bereits weitgehend baulich genutzten Teil reduziert und die Festsetzungstiefe der eines Angebotsbebauungsplans angepasst. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich von Bebauungsplan Nr. 55/14 „Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee“ zu Bebauungsplan Nr. 55/14 „Garzauer Straße“ geändert.

1.3. Plangebiet

1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 396 (tlw.), 430, 432, 433 435 (tlw.) und 372 (tlw.) der Flur 8 der Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt 3,56 ha und ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch eine Linie, die die Punkte A, B, C und D, jeweils gerade miteinander verbindet.
- Im Norden durch eine Linie, die die Punkte D, E, F und G miteinander verbindet.
- Im Osten durch eine Linie, die die Punkte G, H, I und J miteinander verbindet. Diese Linie verläuft grundsätzlich gerade, schließt jedoch Teile eines Bestandsgebäudes sowie einer überwachsenen, betonierten Fläche mit ein, was in diesem Bereich eine Ausbuchtung um ca. 10,0 m nach Westen ergibt.
- Im Süden durch das Flurstück 765 der Flur 9 der Gemarkung Strausberg.

1.3.2. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, in erschlossener Lage an der Garzauer Straße.

Südlich wird der Planungsbereich von der Garzauer Straße begrenzt. Unmittelbar südlich anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und eine Neubaufäche mit zweigeschossigen Neubauten. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Wald umgeben.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 150 m (in Nord-Süd-Richtung) und eine maximale Breite von ca. 280 m (Ost-West-Richtung). Das Gelände steigt stetig und sanft von 62,5 m (DHNN92) im Westen auf 68,0 m (DHNN92) im Osten. Der höchste Punkt findet sich bei 68,8 m (DHNN92) auf einer Aufschüttung im Nordwesten.

1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet befinden sich elf, zum Teil vom Vorbesitzer Deutsche Telekom AG sanierte Bestandsgebäude. Die Gebäude befinden sich, mit Ausnahme des westlichen Gebäudes mit Satteldach (Nr. 1, s. Abbildung 2), in einem nutzbaren Zustand.

Historische Entwicklung des Areals:

1959 wurde im Strausberger Stadtwald an der Garzauer Str. 19 die sogenannte „Übertragungsstelle 1“ als Netzknoten von der Deutschen Post errichtet. Die fernmeldetechnischen Anlagen wurden in einer bunkerartigen, zweigeschossigen Unterkellerung eines Einfamilienhauses untergebracht.

Ab 1971 wurde nebenan die „Übertragungsstelle 1/5“ in der Garzauer Str. 20 projektiert. Die Anlage wurde oberirdisch als Dienstgebäude der Deutschen Post mit diversen Versorgungsgebäuden, Küche, Garagen, Werkstätten und Wache angelegt und verfügte über eine eigene Wasserversorgung mit Reinwassergebäude, Wasserwerk, Wasseraufbereitungswerk sowie zwei Kläranlagen. Unterirdisch

wurde mit einer Nutzfläche von ca. 8.500 m² nördlich des Plangebiets der größte Bunkerbau der DDR als Nachrichtenbunker errichtet. Der Bau erfolgte im Rahmen des Ausbaus des Grundnetzes des staatlichen Fernmeldewesens der DDR sowie der Einrichtung des „Integrierten Stabsnetzes der Partei- und Staatsführung der DDR und der bewaffneten Organe“, kurz auch „Sondernetz 1“ genannt.

Abbildung 2: Bestandsgebäude



Legende:

- 1 ehemalige „Übertragungstelle 1“, ein Vollgeschoss + Satteldach, ca. 330 m² Grundfläche (GR)
- 2 ehemaliges Wasserwerk, ca. 30 m² GR
- 3 ehemaliges Reinwassergebäude, ca. 30 m² GR
- 4 Hallengebäude, eingeschossig, ca. 950 m² GR
- 5 Müll-/Fahrradschuppen, ca.70 m² GR
- 6 ehemalige Wache, 160 m² GR
- 7 Verwaltungsgebäude, dreigeschossig, ca. 675 m² GR
- 8 ehemaliges Transformatorenhaus, ca. 90 m² GR
- 9 Garagentrakt, eingeschossig, ca. 680 m² GR
- 10 Heizhaus, eingeschossig, ca. 230 m² GR
- 11 Lagerschuppen, ca. 380 m²

1984 wurde die Anlage in Betrieb genommen und sicherte als Übertragungsstelle der Deutschen Post die Bereitstellung aller Fernmeldeverbindungen in die Fern- und Ortsnetze. Für den Spannungsfall war sie als Führungsbunker für den Minister für Post- und Fernmeldewesen sowie für die Schaltorganisation des „Sondernetz 1“ vorbereitet. Der offizielle Zugang zum Bunker erfolgte durch einen geschützten Kellertrakt im dreistöckigen Verwaltungsgebäude, der durch einen ca. 200 m langen Tunnel mit dem Bunker verbunden ist. Zudem wurde ein sog. Umschlaggebäude vor dem Bunkerbau errichtet, durch welches mittels eines Krans der Bunker bestückt werden konnte. Auf dem Hügel, der über der ca. 5 m starken Betondecke des Bunkers aufgeschüttet wurde, wurde - vermutlich zur Tarnung - eine ca. 400 m² große überdachte Fläche angelegt. Das gesamte Gelände war aufwändig eingezäunt und in verschiedene Sicherheitszonen eingeteilt.

Nach der Eigentumsübertragung an die Deutsche Telekom AG und der technischen Umstrukturierung des Fernmeldenetzes wurde der Bunker 1995 stillgelegt und später verschlossen. Die oberirdischen Gebäude wurden zum großen Teil bis ca. 2008 als Verwaltungs- und Versorgungsbereiche für Instandhaltung von Telefonzellen und bauliche Maßnahmen in der Region benutzt. Der Garagentrakt, das Verwaltungsgebäude, die ehemalige Küche und das Heizhaus wurden Mitte der 90er Jahre umfangreich saniert. Das Wasserwerk wurde entkernt und als Lagerraum genutzt. Drei Gebäude wurden abgetragen.

1.3.4. Verkehrsanbindung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Garzauer Straße. Diese führt in östlicher Richtung an das nahegelegene Wohngebiet Hegermühle und weiter über die Berliner Straße in Richtung Altstadt bzw. Vorstadt. In westlicher Richtung wird nach ca. 14 km die Anschlussstelle „Berlin-Marzahn“ an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Außenring) erreicht.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Schlagmühle“ der Strausberger Eisenbahn GmbH. Die Straßenbahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S- und Regionalbahnhof Strausberg im Süden. In einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich zudem die S-Bahn Haltestelle „Hegermühle“ der Linie S 5. Die S 5 verbindet Strausberg und Berlin miteinander. Die genannten öffentlichen Fahrtmöglichkeiten eröffnen durch ihre fußläufige Erreichbarkeit die Möglichkeit, ein autoarmes Wohn- und Arbeitskonzept im Plangebiet zu realisieren.

Mit dem Fahrrad ist der S- und Regionalbahnhof Strausberg in ca. 6 Minuten zu erreichen. Die Regionalbahn benötigt, vom Bahnhof Strausberg ausgehend, bis zum Bahnhof Berlin-Lichtenberg, 18 Fahrzeitminuten. Damit ist das Plangebiet auch für zukünftige BewohnerInnen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Berlin pendeln, attraktiv angeschlossen.

1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran schließt sich ein großer Waldgürtel an, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das wald- und seenreiche, hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 4.000 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kessel-land sowie die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet.

Die Bodenformen - sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte - sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen. Der Geltungsbereich stellt einen relativ ebenen Teil der ansonsten welligen bis flach-hügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihen-seen.

Der Straussee befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet, der Bötze in westlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung.

Unmittelbar nördlich, westlich und östlich des Planbereiches befinden sich vor allem große Mischwaldflächen, zentral darin eingelagert eine hügelartige Erhöhung, (ehemaliger Bunker) mit wiesenartigem Bewuchs und einem umliegenden Monokultur-Kieferngürtel.

Für den Planbereich ist ein Umweltbericht erstellt worden. Er ist im Anhang zur vorliegenden Planbegründung enthalten.

1.3.6. Soziale und technische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die Grundschule „Am Annatal“ ist vom Änderungsbereich aus nach ca. 900 m Fußweg in Richtung Osten zu erreichen. Etwas nördlich der Grundschule gelegen befinden die KiTa „Tausendfüßler“ und die KiTa „Spatzennest“ der Arbeiterwohlfahrt.

Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein umfangreicher Leitungsbestand. Dabei verlaufen sowohl die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH als auch die Mittelspannungsstromleitungen der E.DIS AG größtenteils unter den geplanten Baugebieten. Entsprechend sind die Leitungsbesitzer auf der Vorhabenebene zu beteiligen. Zur Verdeutlichung des Bestandes ist auf dem Bebauungsplandokument eine Bezeichnung zum Leitungsbestand vorhanden. Diese hat Hinweiskarakter, ist also nicht rechtsverbindlich. Im Folgenden wird auf die jeweiligen Medien und Sparten einzeln eingegangen.

Strom:

Die Liegenschaft ist an das Stromnetz angeschlossen. Das bestehende Netz kann ohne weiteres dahingehend erweitert werden, dass das gesamte Plangebiet mit Strom versorgt werden kann.

Gas:

Gas liegt an der Garzauer Straße an, jedoch ist zurzeit lediglich die Halle des Sanitär Großhandels angeschlossen.

Trinkwasser / Abwasser:

Das Plangebiet ist trink- und schmutzwassertechnisch an den Leitungsbestand des WSE- Wasserverband Strausberg- Erkner angeschlossen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit Wasser / Abwasser ist durch die Erweiterung bzw. den Ausbau des vorhandenen Leitungsbestandes möglich.

Regenwasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen die Bestimmungen der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 zur Anwendung. In der Niederschlagswassersatzung ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Grundstücken dezentral zu versickern ist. Für die Bestandsgebäude und die vorhandenen versiegelten Flächen existiert bereits eine Rigolenanlage für die Ableitung des Regenwassers, die Neubauten sind ebenfalls entsprechend der Anforderungen der Satzung auszustatten.

Telekommunikation:

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

Abfallentsorgung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Abfälle werden fachgerecht entsorgt. Die Entsorgung erfolgt getrennt nach Pappe / Papier, Hausmüll, Glas und Folien / Styropor. Anfallende Abfälle werden im Entsorgungshaus direkt an der Einfahrt zum Gelände an der Garzauer Straße zentral gesammelt und von dort abgeholt bzw. extern entsorgt. Der Biomüll wird auf dem Gelände kompostiert und der gewonnene Humus in den zukünftigen Gärten eingesetzt.

Für die Abfallentsorgung zuständig ist der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO).

1.3.7. Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete sowie der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen ist zur planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) und Konfliktbewältigung ein Schalltechnisches Gutachten¹ erarbeitet worden. Der Untersuchungsumfang des Schalltechnischen Gutachtens ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, im Vorfeld abgestimmt worden. Im Rahmen des Gutachtens ist überprüft worden, inwiefern die vorhandenen und geplanten neuen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sind. Der Verkehrslärm wurde dabei wie folgt eingeschätzt:

„Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche werden an fast allen Baugrenzen eingehalten. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist in diesen Fällen nicht notwendig, da sich kein Lärmpegelbereich größer II ergibt. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die Lärmpegelbereiche I und II in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energieeinsparverordnung erfüllt sind.“

Das Mischgebiet MI 1 ist als einziges Mischgebiet stellenweise bedeutend von Verkehrslärm betroffen. Hier kommt das Gutachten zu folgender Empfehlung:

Nur an den Immissionsorten IO 25 bis IO 28² wird der Orientierungswert um bis zu 2 dB überschritten, da diese Baugrenzen sehr dicht an der Garzauer Str. liegen. Am diesen Immissionsorten ergibt sich ein Lärmpegelbereich von III. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist in diesem Fall notwendig, da sich ein Lärmpegelbereich größer II ergibt. Ein Lärmpegelbereich von III erfordert ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fassade $R'W;res$ von 35 dB für Wohnnutzung. Für Büroräume und ähnliche Nutzung ist ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fassade $R'W;res$ von 30 dB notwendig.

Beim Gewerbelärm werden für das GEe 1 für das bestehende Gewerbe keine Probleme gesehen.

Beim GEe2 zieht das Gutachten folgenden Schluss:

„Mit diesen Ansätzen ergeben sich Überschreitungen von bis zu 3 dB tags und 11 dB nachts im Allgemeinen Wohngebiet. Um die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, dürfen die Flächenpegel somit folgende Werte nicht überschreiten:

- Gewerbegebiet, tags 57 dB;
- Gewerbegebiet, nachts 49 dB.

Dies ist allerdings nur als grobe Abschätzung zu verstehen, da durch die Errichtung von Gebäuden Abschattungseffekte entstehen, so dass ggf. die Emissionen auch größer ausfallen können. Dies muss dann für die Baugenehmigung der Gewerbe in einer Einzelfallbetrachtung untersucht werden.“

Da im GEe2 zurzeit keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, ist die im Gutachten geforderte Einzelfallbetrachtung im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren städtebaulich vertretbar.

¹ KSZ Ingenieurbüro, Berlin: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 55/14 Garzauer Str. / Landsberger Chaussee, Projekt-Nr.: 15-025-01“ vom 23.02.2017

² Diese befinden sich entlang des südlichen Baufensters im MI 1

1.3.8. Kampfmittelbelastung

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

1.3.9. Altlasten

Für den B-Plan-Bereich sind nach den vorhandenen Unterlagen, Altlastenkataster (ALKAT) Berlin / Brandenburg und GIS Kartendienst Märkisch-Oderland, der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes MOL keine Altstandorte, altlastverdächtige Flächen sowie Altablagerungen registriert. Auch folgende vertiefende Gutachten ergaben keinerlei altlastenrelevanten Ergebnisse:

- Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung, Chemisches Laboratorium Dr. Weßling & Co. KG vom 14.9.2005
- Historische Recherche (HR) / Phase I und II und Orientierende Untersuchung (OU), M & P Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.5.2009, 4.6.2009 und 17.6.2009

1.3.10. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im gestreuten Privatbesitz.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Raumordnung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.11.2003 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindliche Vorgaben für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden dar. Die Stadt Strausberg ist als Mittelzentrum im LEP B-B benannt und liegt im Gestaltungsraum Siedlung des LEP B-B. Nach Ziel Z 4.5 (1) soll in diesen Bereichen die Entwicklung von Siedlungsflächen vorrangig erfolgen.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des LEP HR wurde vom September bis Dezember 2016 durchgeführt. Im gegenwärtigen Entwurf³ wird das Plangebiet als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung im Berliner Umland dargestellt.

³ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, LEP HR, Entwurf vom 19.07.2016.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsstelle teilt weiter mit, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ und der besonders sorgfältigen Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Telekommunikationsanlagen dar. Die Stadt Strausberg führt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch. Im Ergebnis wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt sein.

2.3. Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt:

Erfordernisse in Siedlungsgebieten:

Ziel: Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate.

Maßnahme: Bei der geplanten Siedlungsverdichtung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß, Herstellung aller neuen Wege und Plätze in wasserbindender Oberflächenqualität. Erhaltung des Landschaftsbildes und Sicherung/Entwicklung von Flächen für die Erholung.

Die genannten Maßnahmen werden soweit wie möglich im Bebauungsplan umgesetzt.

Neu anzulegende Wege und Plätze in den Misch- und Gewerbegebieten werden in wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Oberflächenqualität hergestellt. Insbesondere die im gewerblichen Verkehr eingesetzten Fahrzeuge üben Schubkräfte auf den befahrenen Untergrund aus, die von wassergebunden (wasserbindenden gemäß landschaftsplan) Wegaufbauten nicht konstruktiv bewältigt werden können.

Im WA sollen die neu anzulegenden Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Oberflächenqualität hergestellt werden. Zuwegungen können in wassergebundener Oberfläche hergestellt werden.

Maßgeblich für die Oberflächengestaltung sind die Versickerungsfähigkeit und die Durchlassfähigkeit von Oberflächenwasser, das mit großzügigen Fugen, Löchern oder offenen Gittermustern zwischen den Betonelementen das Wasser aus Niederschlägen abgeleitet wird. Die frei liegenden Aussparungen sind meist bewachsen. Alternativ sind spezielle Materialmischungen möglich, mit denen „Öko-Pflastersteine“ ein erhöhtes Versickerverhalten auch bei flächendeckender Pflasterung ermöglichen.

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

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Zur ersten Trägerbeteiligung zum Bauleitplan hat das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 13. November 2014 mitgeteilt, dass sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ vereinbaren lassen:

„Eine Nutzung dieses 30 ha großen Geländes ließe sich also nur mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren, wenn sich der Waldcharakter des Gebietes und die von ihm ausgehende Erholungsfunktion nicht verschlechtert oder sogar verbessert.

[...]

Das derzeit eingezäunte Gelände soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im zentralen Bereich soll eine naturverbundene und -erlebte Zone mit Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten, Hütten, Baum- und Erdhäusern geschaffen werden. Neben der Sanierung, Aufstockung und Nachnutzung von baulichen Anlagen soll auch ein erheblicher Teil zurückgebaut und entsiegelt und teilweise der Sukzession überlassen werden. Der baulich geprägte Bereich soll sich künftig ausschließlich an der Garzauer Straße im Bereich des Verwaltungs-, Versorgungs- und Garagenkomplexes ordnen, der als Sondergebiet Mischgebiet festgesetzt werden soll. Für den zentralen Bereich sind derzeit drei Sondergebiete geplant sowie private Grünflächen. Die drei Sondergebiete sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen und sich an naturnahen Nutzungen orientieren. Um diese Gebiete herum soll die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes gefördert werden. Im Flächennutzungsplan soll sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche erheblich reduzieren und künftig als Wald dargestellt werden. Nur der zentrale Bereich und das Mischgebiet an der Garzauer Straße werden künftig nicht als Wald dargestellt.

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht bedeutet dieses Konzept eine positive Entwicklung. Versiegelter Boden wird in Größenordnungen dem natürlichen Stoffkreislauf durch Entsiegelung und Offenlassung zugeführt, wertvoller Laubmischwald wird weiter entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und nur baulich vorbelastete Bereiche werden zur Freizeitnutzung, Übernachtung und teilweise zum betrieblichen Wohnen umgestaltet.

[...]

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht wird die Voranfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes grundsätzlich positiv bewertet.“

Zeitgleich zur zweiten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß mündlicher Abstimmung mit dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ein Antrag zur Durchführung einer flächenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des neuen, sogenannten Zustimmungsverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan gestellt.

2.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im wirtschaftsorientierten, integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) hat sich die Stadt Strausberg Leitbilder gesetzt und die zukünftigen Entwicklungsziele umrissen. Mit dem vorgesehenen Mischgebiet, ergänzt durch infrastrukturelle Einrichtungen für Kultur und Freizeit, wird eine Anzahl von strategischen Ansätzen aufgenommen und weitergeführt, die ein nachhaltiges, zukunftsfähiges und attraktives Arbeiten, Leben und Wohnen in Strausberg ermöglichen werden. Durch die Zulassung von Gewerbe wird zusätzlich das Wirtschafts- und Arbeitsplatzpotenzial der Stadt erweitert. Mit der geplanten Kooperation mit dem Sport- und Erholungspark Strausberg (SEP) können lokale Synergien aktiviert werden.

3. Planinhalt

3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Strausberg ist eine städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets. Hierzu wurde eine städtebauliche Potenzialanalyse entwickelt.

„Städtebauliches Ziel der Studie ist die beispielhafte Darstellung eines städtebaulichen Szenarios, in dem eine bunte Bespielung des Areals mit einem Strauß unterschiedlicher, zum Teil zeitlich begrenzter, Nutzungen erfolgt. Das Rückgrat dieser Nutzungen bildet das Wohnen und Gewerbe, das um vielfältiges Leben und Arbeiten ergänzt wird. So sind beispielsweise ein Off-Kino, Werkstätten, Schafhaltung, Ateliers, Vereinsräume, Pflanzbeete und dergleichen mehr denkbar.

Letztlich hängt die spätere bauliche und programmatische Nutzung des Areals von den Menschen ab, die sich auf ihm einfinden werden.

Verwaltet wird das Quartier von einer eigens gegründeten Genossenschaft (Andere Welt eG), die mit dem MI 3 bereits einen ersten Teil des Gebietes erworben hat. Für den Erwerb weiterer Baugebiete im Geltungsbereich sowie für deren Entwicklung im Rahmen des Genossenschaftsrechts ist allerdings ein verlässliches Baurecht notwendig. Dieses soll auch den Bebauungsplan 55/14 geschaffen werden.

Die Frage, wie sich dieses Baurecht darstellt, bzw. welche bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen werden sollten, um einerseits den gewünschten offenen Prozess (auch in der späteren Nutzung) zu ermöglichen und andererseits die grundsätzliche städtebauliche Machbarkeit nachzuweisen, ist Anlass der vorliegenden städtebaulichen Potenzialstudie.

Diese stellt schematisch eine beispielhafte bauliche Bespielung des Areals dar und weist die für diese Bespielung erforderlichen städtebaulichen Kennwerte und Stellplätze nach. Ziel ist es hierbei nicht, einen starren Rahmenplan zu erstellen, sondern beispielhaft die räumliche Umsetzung zu testen und deren grundsätzliche städtebauliche Machbarkeit nachzuweisen.“⁴

Die ermittelte beispielhafte Konfiguration stellt sich wie auf der Folgeseite gezeigt dar:

⁴ *Städtebauliche Potentialstudie von studio nelke vom 17.03.2017*

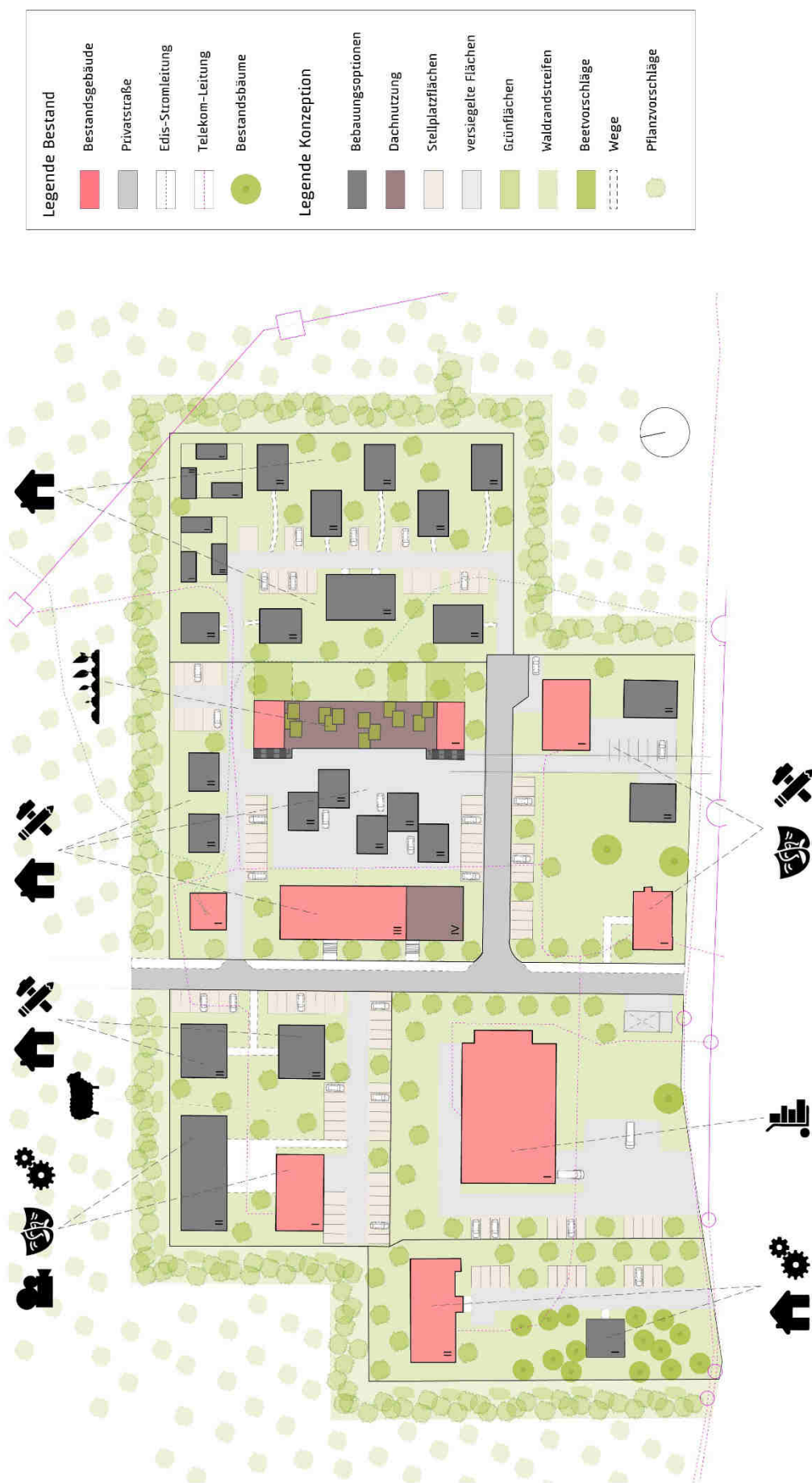


Abbildung 3: Städtebauliche Potentialstudie: Beispielkonfiguration

Insgesamt sollte hier, neben der Bestandssicherung, eine interessante, vielfältige und zeitgemäße Ergänzung und Erweiterung für Strausberg und seine Umgebung, darüber hinaus für interessierte Berliner, geschaffen werden.

Gemäß städtebaulicher Potenzialstudie wird dabei eine kleinteilige Mischung angestrebt, die sich in baulicher Offenheit und erlebbarer Waldnähe ausformt. Daher werden insgesamt Grundflächenzahlen festgesetzt, die alle deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO liegen und insofern der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, insbesondere in das Schutzgut Boden, dienen.

Hierbei ergibt sich, dass die Wohnnutzungen mehr zum angrenzenden Waldrand ausrichten werden, bzw. diese im nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet sind, während die handwerklichen Betriebe sowie die Ateliers, Verkaufsräume etc. eher in Richtung Garzauer Straße orientiert sind.

Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten wird bei ca. 50 bis 60 und die der Gewerbeeinheiten bei ca. 30 liegen, je nach Größenausbildung der Einheiten. Alle notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch, auf den Grundstücken angelegt werden.

3.1.1. Belange von Mensch, Natur und Umwelt

Die Belange von Mensch, Natur und Umwelt werden beachtet und bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist ein vollständiger Umweltbericht aufgestellt worden; seine Ergebnisse sind die Abwägung eingestellt worden.

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe2) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich dabei an der geschütztsten Stelle des Plangebiets, während die eingeschränkten Gewerbegebiete an der der Garzauer Straße liegen, gegenüber von Bestandswohngebieten.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets. Es ist an drei Seiten von Wald umgeben. Seine Fläche ist derzeit weitgehend un bebaut. Entsprechend der noch zu klärenden Entwicklung des Gebiets erfolgt die Erschließung nur über die Planstraße 2. Von hier aus ist eine innere Erschließung notwendig, die sich zum Beispiel durch die Entwicklung des gesamten allgemeinen Wohngebiets durch eine Baugenossenschaft jedoch problemlos rechtlich und baulich realisieren ließe.

Da sich der abgeschiedene, waldnahe Charakter des allgemeinen Wohngebiets nicht mit Anlagen für Verwaltungen verträgt, sind diese auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Anlagen für Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung nicht in die angedachte innere Erschließung des allgemeinen Wohngebiets integrieren und sind deswegen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Tankstellen verursachen ständige Verkehre und benötigen eine entsprechende Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Diese ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend gegeben, so dass Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3)

Der Bebauungsplan sieht drei Mischgebiete vor, die sich insbesondere durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (siehe hierzu 3.2.2). Im MI 1 ist die Wiedererrichtung (entweder durch Kernsanierung oder durch einen Ersatzneubau) des bestehenden Gebäudes im nördlichen Baufenster geplant. Im MI 2 und im MI 3 sind ebenfalls bereits bauliche Anlagen vorhanden. Deren Nutzung ist im MI 2 noch unklar, wird allerdings voraussichtlich nicht als Wohnnutzung darstellbar sein, so dass hier ergänzende Gebäude mit überwiegenden Wohnnutzungen gebaut werden sollen und müssen, um den Mischgebietscharakter zu erreichen.

Im MI 3 sind bauliche Anlagen vorhanden, die die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllen, so dass hier sowohl auf der gewerblichen, als auch auf der wohnbaulichen Seite Ergänzungspotenziale gegeben sind.

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig. Diese entsprechen nicht der städtebaulichen Potenzialstudie und wären auch aus Gründen des Ortsbildes am Strausberger Ortsaus- bzw. Eingang als problematisch anzusehen, sofern sie sich im MI 1 befänden. Das MI 2 und das MI 3 sind wiederum aufgrund ihrer Lage an der vorhandenen öffentlich gewidmeten Straße nicht ausreichend erschlossen, um die ständigen Verkehre, die Tankstellen verursachen, zu bewältigen.

Ebenfalls unzulässig sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Aufgrund der geplanten engen räumlichen Mischung von Wohnen und Gewerbe ist es höchst fraglich, ob die im § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO geforderte überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzungen überhaupt realisierbar ist, so dass dieser Festsetzung vor allem eine klar stellende Funktion zu kommt. Damit dient diese Festsetzung zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds, das eben genau jene kleinteilige Mischung anstrebt.

Die Festsetzungen zur Verkaufsflächenbeschränkung erfolgen grundstücksbezogen, um ein sogenanntes „Windhundrennen“ um die Kontingentausnutzung zu verhindern. Sachlich dienen sie dem Schutz des bestehenden Einkaufsstandorts an der Hegermühle, der eine wesentlich höhere städtebauliche Eignung für mittel- und großflächigen Einzelhandels als das Plangebiet aufweist und als Nahversorgungszentrum festgelegt ist. Vor allem verfügt er über eine bessere Erschließung durch MIV und ÖPNV, es befinden sich mehr Wohnungen in seinem fußläufigen Einzugsbereich.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)

Die Festsetzung des GEe1 orientiert sich an der bereits vorhandenen Nutzungsart und übersetzt diese in verbindliches Bauplanungsrecht. Beim GEe2 sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, diese sind jedoch untergenutzt. Hier sollen kleinteiligen Gewerbebetriebe und sonstige Betriebe im Sinne des § BauNVO ansässig werden können.

Um eine Verträglichkeit mit den nahe gelegenen Wohnnutzungen herzustellen und etwaige Emissionskonflikte bereits auf der städtebaulichen Ebene zu begegnen, sind diese als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das heißt, dass sich in Ihnen keine gewerblichen Nutzungen ansiedeln können, die das Wohnen wesentlich stören.

Um das Ortsbild am Strausberger Ortsein- bzw. Ausgang zu wahren und im Sinne der Potenzialstudie weiter zu entwickeln, sind Tankstellen unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls unzulässig, da sich nicht dem geplanten Charakter der Gebiete vereinbaren lassen. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um negative Folgewirkungen, insbesondere auf die südlich der Garzauer Straße bestehende Wohnbebauung, zu verhindern.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um den bestehenden Standort an der der Hegermühle, sowie insgesamt das Strausberger Zentrengefüge, nicht zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme hiervon bilden, im Sinne der städtebaulichen Potenzialstudie, untergeordnete Verkaufsflächen, die der Veräußerung vor Ort produzierter Waren dienen.

Die bestehende, rechtlich derzeit zulässige Schafhaltung trägt zum Charakter des Plangebiets bei und ist augenblicklich ohne Konflikte möglich. Daher eine Weiterführung dieser Nutzung, im Sinne der Potenzialstudie und der Berücksichtigung privater Belange, auch weiterhin möglich sein.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung folgt der städtebaulichen Potenzialstudie. Die sich ergebenden Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen sind gestuft festgesetzt. Entlang der Garzauer Straße befinden sich ausschließlich Gebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,25. Die hinteren Baugebiete sind dann dichter beplant. Hier liegen die Werte zwischen 0,25 im WA und 0,35 im MI 3.

Durch die niedrigen Werte entlang der Garzauer Straße bleibt der lichte Charakter des Plangebietes erhalten. Da das Plangebiet ansonsten von Waldflächen umschlossen ist, ist diese geringe bauliche Dichte für die Wirkung in den Straßenraum von Bedeutung. Hier findet keine Ballung entlang einer Ausfallstraße statt, sondern es taucht eine gebaute Nutzung auf, die den Beginn Strausbergs einläutet. Im hinteren Bereich des Plangebiets befinden sich höhere Grundflächenzahlen, hier soll besonders im MI 3 das Herz des Gebietes schlagen.

Um die sich aus der Strausberger Stellplatzsatzung ergebenden Bedarfe an Stellplätzen oberirdisch realisieren zu können und um die in der städtebaulichen Potenzialstudie angedachten Außennutzflächen herstellen zu können, ist eine 100%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 durch Nebenanlagen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten erforderlich.

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximale Höhen baulicher Anlagen

Sowohl die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als auch die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind grundsätzlich gleich festgesetzt. Hierbei steht der Bebauungsplan im Spannungsfeld zwischen dem möglichst offenen Planungsangebot einerseits und dem Wunsch nach Einpassung in den übrigen Stadtkörper Strausbergs andererseits. Als Kompromiss werden maximal zwei Vollgeschosse (entspricht einer üblichen Gebäudehöhe von 6,50 Meter) bei einer Oberkante baulicher Anlagen von 74,0 m über Normalhöhenull festgesetzt. Einzige Ausnahme dieses Festsetzungskanons bildet der bestehende dreigeschossige Bau auf der östlichen Seite der Planstraße 1. Dieser wird in seinem Bestand gesichert und erhält als Merkzeichen die Möglichkeit einer Aufstockung um ein Vollgeschoss an seinem südlichen Treppenhaus. Eine weitere Ausnahme besteht für technische Aufbauten in den eingeschränkten Gewerbegebieten. Mit dieser Ausnahme soll verhindert werden, dass ansonsten zulässige und verträgliche Gewerbebetriebe sich nicht niederlassen können, weil zum Beispiel Umweltauflagen die Errichtung eines Schornsteins erforderlich machen, der über die festgesetzte Oberkante hinausragt. Die Einpassung solcher technischer Aufbauten in die umgebende Bebauung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verschattung, sollte neben der unbedingten Betriebsnotwendigkeit Voraussetzung für die Gewährung der textlich festgesetzten Ausnahme sein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durchgängig wahren die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 3,0 m gegenüber den Flächen für Wald und den Straßenverkehrsflächen. Einen Abstand von 5,0 m wahren die Baugrenzen grundsätzlich gegenüber angrenzenden Baugebieten. Ausnahmen hiervon finden sich im MI 1, da hier der bestehende Baukörper nur einen geringfügig reduzierten Abstand von 4,9 m gegenüber dem GEe 1 erlaubt und auch ansonsten das Grundstück, als Übergangsbereich zum Wald am Ortsausgang nicht allzu stark bebaut werden soll. Eine weitere Ausnahme findet sich im GEe1, wo die überbaubaren Flächen im Norden an die bestehende tiefbauliche Situation angepasst wurden.

3.2.3. Verkehrsflächen und Einfahrten

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie schließen an der Garzauer Straße an die öffentlichen Verkehrsflächen an und bilden das Grundgerüst für die innere Erschließung des Plangebiets (Regelungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im städtebaulichen Vertrag, Teil Erschließungsvertrag, gemäß der dann festgelegten Entwurfsplanung, getroffen).

Nutzer der Verkehrsflächen werden ausschließlich die künftigen Anwohner und Besucher der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sein, da das Plangebiet ausschließlich von der Garzauer Straße aus erreichbar ist. Das Plangebiet wird nicht vom Durchgangsverkehr frequentiert. Da es sich somit um eine ausschließlich innere Erschließung des Gebiets handelt, wird davon ausgegangen, dass Wendemöglichkeiten innerhalb der Baugebiete eingerichtet werden können.

In ihrer Trassierung zeichnen die Planstraßen 1 und 2 weitgehend den Bestand nach. Beide Planstraßen sind für eine Zunahme der Verkehrsstärken durch mögliche Anwohner, Gäste sowie Nutzer der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend dimensioniert. Dieses gilt umso mehr, als

Gebiete MI 1 und GEe 1 über direkte Einfahrten von der Garzauer Straße verfügen und so zur Entlastung der Planstraßen beitragen. Dabei sichert die Festsetzung der Einfahrt ins MI 1 den Bestand, während die Einfahrt ins GEe 1 eine neue Erschließungsmöglichkeit darstellt.

3.2.4. Flächen für Wald

Die Flächen für Wald knüpfen an den bestehenden Wald an und sind mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Diese sehen einen gestuften Waldrand vor, um an den Wald angrenzende Gebäude vor herabfallenden Ästen oder umstürzenden Bäumen zu schützen. Der Waldstreifen wird auf eine forstwirtschaftlich sinnvolle Breite von mindestens 20 Meter erweitert, wobei die sich Teile der Waldflächen dann außerhalb des B- Plan- Gebietes befinden. Die Umsetzbarkeit dieser Vorgehensweise wird daher im städtebaulichen Vertrag geregelt (Dienstbarkeiten für die Waldflächen, die sich außerhalb des B- Plan Gebietes befinden).

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

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft leiten sich aus dem Umweltbericht ab. Um Doppelungen zu vermeiden wird daher an dieser Stelle auf das 6. Kapitel des Umweltberichts verwiesen, der dieser Begründung als gesonderter Teil angehängt ist.

3.2.6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Durch die textliche Festsetzung 1.5 wurden die Forderungen des entsprechenden Fachgutachtens umgesetzt (s. hierzu 1.3.7 „Immissionen“).

3.3. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt entsprechend der im Umweltbericht ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Bestandsversiegelung	GRZ Planung	Zulässige Überschreitung	Max. Versiegelung (Planung)	Zusätzliche Versiegelung (VI - III)	Anteil an der zusätzlichen Versiegelung ((VII / (Σ VI - III)) * 100)
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
WA	5.385,5 m ²	2.647,0 m ²	0,25	100 %	2.693,0 m ²	46,0 m ²	1,4 %
MI 1	3.331,5 m ²	588,0 m ²	0,20	50 %	999,5 m ²	411,5 m ²	12,7 %
MI 2	3.817,5 m ²	1.361,5 m ²	0,30	100 %	2.323,0 m ²	961,5 m ²	29,6 %
MI 3	6.433,0 m ²	3.606,0 m ²	0,35	100 %	4.503,0 m ²	897,0 m ²	27,7 %
GEe 1	5.019,0 m ²	2.214,5 m ²	0,25	100 %	2.509,5 m ²	295,0 m ²	9,1 %
GEe 2	3.713,5 m ²	916,5 m ²	0,25	50 %	1.392,5 m ²	1.392,5 m ²	14,7 %

öffentliche Verkehrsfläche	1.781,0 m ²	1.625,0 m ²	1,00	-	1.781,0 m ²	1.781,0 m ²	4,8 %
Summe	29.535,0m²	12.958,5	-	-	16.201,5 m²	3.243,0 m²	100,0 %

Tabelle 1: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der jeweilige gebietsbezogene Anteil ergibt sich dabei aus dem Verhältnis des Anteils der zusätzlichen Versiegelung des jeweiligen Baugebiets zur insgesamt durch die Planung zusätzlich versiegelbaren Fläche.

3.4. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund von § 87 BbgBO. Die bundesrechtliche Ermächtigung hierzu findet sich in § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

3.4.1. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der örtlichen Gestaltung des Gebiets. Sie dienen der Vermeidung eines Übermaßes an Werbeanlagen. Weiterhin dienen sie der Vermeidung von aufdringlichen Werbeanlagenformen und Werbeanlagen. Planerisches Ziel ist dabei eine attraktive Gestaltung des Ortsbilds bei gleichzeitiger Werbemöglichkeit für die ansässigen Betriebe andererseits. Erreicht wird dieses durch eine Beschränkung von Werbeanlagen an die jeweilige Stätte der Leistung. Hierdurch werden Ort und Funktion sinnvoll zusammengekoppelt, was die Lesbarkeit des Raumes verbessert. Damit dennoch eine Beschilderung für Zufahrten oder Wegweiser möglich ist, ist eine Sammelwerbeanlage mit weniger als 5 m² Werbefläche außerhalb der Stätte der Leistung zulässig.

3.4.2. Einfriedungen

Um die Offenheit und Waldnähe des Baugebiets nicht durch übermäßige Einfriedungen zu gefährden, wurden Festsetzungen zur Beschaffenheit von Einfriedungen getroffen. Diese stellen einen Kompromiss zwischen dem Bedürfnis nach Schutz der jeweiligen Grundstücke und des sich darauf befindlichen Eigentums und der planerisch gewünschten visuellen Offenheit und Durchlässigkeit dar. Entsprechend ist eine maximale Höhe von Einfriedungen von 1,60 m festgesetzt, was in etwa der durchschnittlichen Aughöhe eines erwachsenen Deutschen entspricht. Um auch kleinere Menschen nicht zu sehr in ihrer Raumwahrnehmung zu beeinträchtigen, sind gebaute Einfriedungen zudem visuell durchlässig zu gestalten. Die festgesetzte Bodenfreiheit dient hingegen der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinstlebewesen.

3.4.3. Genehmigungsfreie Anlagen

Gemäß § 61 der Brandenburgischen Bauordnung sind eine Vielzahl von Gebäuden oder baulichen Anlagen von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Hierzu zählen unter anderem auch

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume

2. Zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen und überdachte Abstellplätze für Fahrräder mit insgesamt nicht mehr als 50 Quadratmeter Grundfläche auf dem gleichen Grundstück sowie
3. Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 Kubikmeter Brutto Rauminhalt.

Die Genehmigungsfreistellung dieser Anlagen bedeutet jedoch nicht, dass die Bauherr/Innen von der Beachtung weiterer gesetzlicher Regelungen freigestellt sind. Um Rechtsunsicherheiten auf Seiten der Eigentümer sowie städtebauliche Entwicklungen, die nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen auszuschließen, sollen die unter 1, 2 und 3 aufgeführten bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen vor Baubeginn der Stadt Strausberg schriftlich angezeigt werden. Es ist Ziel der Stadt Strausberg, sicherzustellen, dass vor Baubeginn dieser genannten Anlagen seitens der Stadtverwaltung Strausberg bei Bedarf eine Beratung der Eigentümer/Innen stattfinden kann, bevor sich möglicherweise städtebauliche Fehlentwicklungen verfestigen.

3.5. Flächenbilanz

Flächen, Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,54 ha	15,0 %
Mischgebiet Nr. 1 (MI 1)	0,33 ha	9,5 %
Mischgebiet Nr. 2 (MI 2)	0,39 ha	11,0 %
Mischgebiet Nr. 3 (MI 3)	0,64 ha	18,0 %
Summe Mischgebiete	1,36 ha	38,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1 (GEe 1)	0,50 ha	14,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 2 (GEe 2)	0,37 ha	10,5 %
Summe eingeschränkte Gewerbegebiete	0,87 ha	24,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,18 ha	5,0 %
Maßnahmenfläche „W“	0,58 ha	16,5 %
Maßnahmenfläche „R“	0,02 ha	0,5 %
Summe Maßnahmenflächen (\cong Flächen für Wald)	0,60 ha	17,0 %
Summe Plangebiet	3,55 ha	100,0 %

Tabelle 2: Flächenbilanz

3.6. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im vorliegenden Fall betrifft dies die bestehenden Geh- Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 430, 432 und 434. Grund hierfür ist Sicherung der Erreichbarkeit der Mobilfunksendeanlage, die sich auf dem Flurstück 434 befindet.

Weiterhin sind altlastenverdächtige Flächen vorhanden, die gemäß des BbgAbfBodG mit bodenschutzrechtlichen Regelungen versehen sind.

3.7. Hinweise

Die im Bebauungsplan unter E. genannten Hinweise sind keine bauleitplanerisch festgesetzten Regelungen. Dennoch sind sie relevant, da sie entweder auf Verpflichtungen hinweisen, die sich aus anderen Gesetzen und Satzungen ergeben oder anderweitig für die bauliche Umsetzung des Plans relevant sind. Insbesondere ist innerhalb des Plangebiets ein vielfältiger und zahlreicher Leitungsbestand diverser Medien vorhanden. Diese sind im Rahmen von Bauarbeit in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsinhabern zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich wird mit dem Bebauungsplan die dauerhafte Weiternutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Standorts vorbereitet. Dabei werden vorwiegend gemischte Nutzungen festgesetzt, die um eingeschränkte Gewerbegebiete und ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden. Insgesamt ist aufgrund der geplanten Trägerschaft durch eine neu gegründete bzw. zu gründende Genossenschaft von einer räumlichen und funktionalen Bereicherung Strausbergs auszugehen.

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

Bei angenommenen 60 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 2,5 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von ca. 150 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 7 Kitaplätzen und 8 Grundschulplätzen.

4.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist direkt an die Garzauer Straße angeschlossen. Diese ist eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne Stauaufkommen. Aus diesen Gründen ist der flüssige Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre gesichert. Diese Situation wird sich auch mit den durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Vorhaben nicht maßgeblich ändern, so dass mit der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr entstehen.

4.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst wurden. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der vorliegenden Begründung. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle nur die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts übernommen:

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden für das Plangebiet eine Kartierung der Biotoptypen sowie detaillierte Aufnahmen der Brutvögel-, Reptilien- und Fledermausvorkommen angefertigt.

Der Bestand des vorliegenden Bebauungsplanes von ca. 3,5 ha umfasst vor allen Dingen gewerbetypische Gebäude (Bürogebäude, Garagenkomplex, Mehrzweckgebäude u.a.) und deren begleitende Grünflächen. Durch regelmäßige Mahd bzw. die ganzjährige Beweidung durch Schafe sind auf den Grünflächen standorttypische krautige Grünlandpflanzenarten nur im geringen Maß am Bestandsaufbau beteiligt. Insgesamt sind der überwiegende Teil der im Plangebiet vorgefundenen Biotope von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichem Wert. Einzige Ausnahme bildet im Westen des Plangebietes ein Alteichenbestand (> 100 Jahre) als Bestandteil eines größeren Mischwaldkomplexes.

Auf einer der Grünflächen mit ruderalen Pflanzenvorkommen wurde eine Population mittlerer Größe der Zauneidechse festgestellt. Des Weiteren wird ein ehemaliger unterirdischer Reinwassertank von einzelnen Exemplaren der Gattung Chiroptera (Fledertiere) als Winterquartier genutzt.

Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt im Bestand ca. 44 % (12958,5 m²).

Bei Durchführung des Bebauungsplanes kann es zu einer Neuversiegelung von max. 3243 m² kommen. Dieser Eingriff kann nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Deswegen werden zwei Flächen des benachbarten Waldgebietes (im Eigentum des Vorhabenträgers) als zu entsiegelnde Ersatzflächen zugeordnet. Diese Entsiegelungen sollen helfen, den Charakter eines geschlossenen Waldgebietes für Teile des ehemaligen Strausberger Stadtwaldes wiederherzustellen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über eine Eintragung in das Grundbuch sowie einer Regelung im städtebaulichen Vertrag.

Für die vorgefundene Zauneidechsenpopulation reichen Vermeidungsmaßnahmen nicht aus, um den geltenden Anforderungen des Artenschutzes bzw. des Naturschutzgesetzes zu entsprechen. Die räumliche Nähe der Bestandsgebäude und der zu erwartende Personenverkehr stellen bereits ein zu hohes Störpotenzial dar, so dass die Evakuierung im Zuge einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF) die adäquate Kompensationsdarstellung darstellt.

Noch höher ist das Störungspotenzial für das Fledermaus-Winterquartier einzuschätzen, wenn man bedenkt, dass ein vorzeitig herbeigeführtes Erwachen während der Wintermonate für die Tiere den sicheren Tod bedeutet. Die vorgeschlagene vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF) mit Herrichtung eines sich im Wald befindlichen ehemaligen Brunnenschachts als Winterquartier stellt gegenüber dem Ist-Zustand die deutlich zu bevorzugende Lösung im Sinne des Artenschutzes dar.

Die Umweltbelange Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht in nennenswerter Weise betroffen.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Eintragung in das Grundbuch sowie einer Regelung im städtebaulichen Vertrag.

4.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg. In Folge der Entwicklung der dargestellten Bauflächen ist perspektivisch mit einem erhöhten Steueraufkommen zu rechnen, insbesondere dadurch bedingt, dass die Konzeption der Bauflächen auch für bislang nicht ortsansässige Betriebe und Personen eine attraktive Perspektive bieten kann. Gleichzeitig können Kosten durch erhöhte Bedarfe im sozialen und schulischen Bereich entstehen. Bei der möglichen Umsetzung der Planung handelt es sich lediglich um einen rechnerisch ermittelten Bedarf von ca. 7 Kita- und 8 Grundschulplätzen.

5. Verfahren

5.1. Planungsanzeige / Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

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

5.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 6.11.2014 das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.

5.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 2014 und September 2014 statt.

5.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger fand im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen am 21.10.2014 und 11.11.2014 statt.

5.5. Frühzeitige Trägerbeteiligung

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom August 2015 die Träger öffentlicher Belange (TöB) um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 55/14 "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" gebeten. In Folge der Ergebnisse, sowie aufgrund der geänderten Entwicklungsperspektive kam es zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zur Änderung in die vorliegende Form.

6. Rechtsgrundlagen, Fachgesetze und Ortsrecht

6.1. Bundesgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 16. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2938)
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) vom 26. April 2012 (BGBl. I S. 679), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Juni 2016 (BGBl. I S. 1463)

6.2. Landesgesetze

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 33)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

6.3. Ortsrecht

- Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom 4. November 2004 zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 5. Mai 2011
- Baumschutzsatzung vom 18. Oktober 2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10. April 2003
- Niederschlagswassersatzung vom 18. Oktober 2001

7. VII. Anhang / Anlagen

7.1. Textliche Festsetzungen

7.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Mischgebiete

2. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO)

3. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 ist je Quadratmeter Baugrundstücksfläche 0,1 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zulässig.

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

4. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 ist je Quadratmeter Baugrundstücksfläche 0,06 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zulässig.

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

5. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 ist je Quadratmeter Baugrundstücksfläche 0,04 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zulässig.

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

Eingeschränkte Gewerbegebiete

6. Die in der Planzeichnung mit „GEe“ bezeichneten Flächen sind als Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

7. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 2 zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören. Weiterhin sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

8. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und die gem. Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

9. Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 2 (GEe 2) ist weiterhin die Erneuerung und geringfügige Erweiterung der bestehenden Anlagen und Flächen für die Hobbytierhaltung von Schafen zulässig.

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

10. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

11. Im allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 2 und MI 3, sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 100 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 14 BauNVO)

12. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

13. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

14. Je angefangene 50 m² Versiegelung für Stellplätze ist entweder ein Laubbaum einer Sorte aus der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen oder es sind 5 m² (1 Strauch pro m²) Heckenanpflanzung anzulegen. Die Pflanzungen haben in einem engen räumlich-gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzflächen zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Die mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (W)“ umgrenzte Fläche ist in der Weise zu entwickeln, dass innerhalb der Fläche ein Waldrandstreifen hergestellt wird. Die max. Baumlänge darf 5 m bis 15 m nicht überschreiten, sukzessive aufsteigend 3 m von den Baugebieten bis max. 15 m zur Grenze des Geltungsbereichs.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16. Die mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (R)“ umgrenzte Fläche ist zu entsiegeln und als Waldrand analog zu der oben genannten Maßnahme (W) zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

17. Innerhalb der mit Planzeichen "Umgrenzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Fläche müssen an den Fassaden:

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB aufweisen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

18. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit Pflanzarten der Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

1.7 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

19. Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen sind bestehende Eichen mit einem Stammumfang über 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

1.8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

20. Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (*CEF-Maßnahmen gemäß den Punkten 4.3.2.3 und 4.3.3.4 des Umweltberichts; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Punkt 6.1 des Umweltberichts; sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Punkt 6.2 des Umweltberichts*) werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Bezeichnung der Fläche	Zugeordneter Anteil
WA	1,4
MI 1	12,7
MI 2	29,6
MI 3	27,7
GEe 1	9,1
GEe 2	14,7
Öffentliche Verkehrsflächen	4,8

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

21. Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel mit einer Größe von max. 5,0 m² zulässig, darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sind Werbeanlagen mit einem Gebäude baulich verbunden, sind sie unterhalb des Firmenschildes anzuordnen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

2. Einfriedungen

22. Einfriedungen sind als Hecken oder als sockelfreie und offene Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 160 cm nicht überschreiten. Geschlossene, bauliche Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchsehen nicht zulassen, sind auf den Grundstücken unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

3. Genehmigungsfreie Anlagen

23. In den Baugebieten sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1 f) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 7 BbgBO)

7.2. Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme

7.3. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Planstraße 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 430, 432 und 434 (alle Flur 8, Gem. Strausberg) belastet.

2. Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)

Fläche a

Fläche a bezeichnet ein ehemaliges Heizöllager mit 4 x 25 m³ großen Öltanks. Die Eingangsüberdachung besteht aus Wellasbestzementplatten.

Fläche b

Fläche b bezeichnet den Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders zwischen Heizöllager und Heizhaus.

Für die beiden Flächen sind folgende bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten:

1. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbf-BodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder an der Bausubstanz, sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
2. Es besteht das dringende Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

7.4. Hinweise

1. Bestehende Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH, die im Sinne von § 68 Telekommunikationsgesetz Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte ist (s. Bezeichnung F.). Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet sein. Die Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Fordert der Träger der Maßnahme dennoch eine Veränderung der Telekommunikationslinie, so hat er alle Kosten hierfür zu tragen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

2. Bestehende Stromleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Leitungen des Stromnetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG). Betriebsführerin dieser Leitungen ist zz. die E.DIS AG. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Die jeweils aktuellen "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG", bzw. entsprechende Nachfolgebestimmungen, sind zu beachten. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen zur Überbauung der Kabel (z. B. durch Borde, Kantensteine, Asphalt), zu einer Veränderung der Verlegetiefe (z. B. durch Mulden) oder zur Behinderung der Baumaßnahme durch die bestehenden Stromleitungen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung der Leitungen bei der SSG zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (z. B. Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsvertrag mit der Stadt Strausberg) finden dabei Berücksichtigung.

3. Kampfmittelverdachtsgebiet

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

4. Satzungen der Stadt Strausberg

Im Plangebiet finden unter anderem die Baumschutzsatzung, die Niederschlagswassersatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

7.5. Weitere Anlagen

7.5.1. Umweltbericht zum Bebauungsplan, Strausberg, März 2017

7.5.2. Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 23.02.2017