Stadtverwaltung Strausberg Fachgruppe Stadtplanung 12.07.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)-Bürgerversammlung/Erörterungsveranstaltung zu dem Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Nr. 60/17 "Am Wäldchen Süd"

am 27.Juni 2017 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, Raum 3.48.

Teilnehmer:

Öffentlichkeit: s. Teilnehmerliste

Herr Ebert Planungsbüro Stadt+ Dorf

Frau Stadeler Bürgermeisterin Stadt Strausberg

Frau Krause Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppenleiterin Stadtplanung Herr Reinhardt Stadtverwaltung Strausberg, SB Verbindliche Bauleitplanung

Frau Stadeler eröffnet die Versammlung um 18.30 Uhr und stellt die Vertreter der Verwaltung sowie des Planungsbüros vor. Weiterhin erläutert sie den geplanten Ablauf der Bürgerversammlung. Fragen der Anwesenden können auch während des vorgesehenen Power- Point- Vortrags von Herrn Ebert gestellt werden.

<u>Darstellung der bereits erfolgten</u> Verfahrensschritte

Frau Krause stellt die bereits erfolgten Verfahrensschritte und deren Ergebnisse vor:

- Information zu dem Planvorhaben im Bauausschuss im Juni 2016 und Befürwortung zur Durchführung des Projekts durch den Bauausschuss,
- Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Juni/Juli 2016 mit der Mitteilung " Die Festsetzung von Wohnbauflächen ist hier zulässig, ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist zum
 derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar, laut LEP B-B erfüllt Strausberg mittelzentrale Funktionen und liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Hier
 ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus
 grundsätzlich zulässig",
- Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2017.

<u>Projektvorstellung</u>

Herr Ebert stellt die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungsvorstellungen anhand einer Power- Point- Präsentation zu folgenden Themen vor:

- 1. Anlass Ziel- Erfordernis,
- 2. Lage des Plangebiets, Rahmenbedingungen,
- 3. Bestandssituation im Plangebiet.
- 4. Städtebauliche Idee.

Frau Stadeler sichert zu, dass die Power- Point- Präsentation auch auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht wird. Sie weist auf die Frühphase des Planverfahrens hin und bittet um Meinungsäußerungen der Anwesenden. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

Zu folgenden Sachthemen wurden Äußerungen abgegeben:

Innenentwicklung

Äußerung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Im Innenbereich von Strausberg gibt es Flächen, die zuerst entwickelt werden sollten. Auch soll eine Zersiedelung vermieden werden. Mit dem geplanten Vorhaben entsteht ein Satellit als Siedlungskörper.

Stellungnahme:

Frau Stadeler weist darauf hin, dass die Stadt auf die privaten Flächen im Innenbereich keinen Zugriff hat. Im Rahmen der Erstellung des Baulückenkatasters (im Internet einsehbar) sind zahlreiche private Grundstückseigentümer von der Stadt angeschrieben worden, inwieweit Bereitschaft besteht, ihre Grundstücke in das Baulückenkataster aufzunehmen. Die Bereitschaft der Angeschriebenen betrug weniger als 10%.

Die Stadt berücksichtigt den Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Zahlreiche Innenentwicklungsflächen erfahren jedoch zum einen eine höhere Verdichtung (z.B. Geschosswohnungsbau) und stehen auch nicht grundsätzlich und alternativ für die Errichtung von benötigten Einfamilienhausgrundstücken im Mittelzentrum Strausberg zur Verfügung.

Das Plangebiet stellt städtebaulich keinen Satelliten dar. Es schließt zwar nicht direkt an eine bebaute Ortslage oder bestehende Bebauungspläne an, liegt aber in einem Bereich, der bereits zahlreiche Vornutzungen aufweist (u.a. Kleingartenanlagen, ehem. Deponie "Am Johanneshof", Bahntrasse). Bestehende Wohngebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe (Annafließ, Am Wäldchen, Am Mondsee sowie Einfamilienhäuser entlang der Rehfelder Straße). Ein Ziel der Stadtentwicklung ist die Erhaltung und Entwicklung eines bedarfsgerechten, sozialverträglichen und differenzierten Wohnangebots, bei dem neben innerstädtischen Standorten auch städtebaulich geeignete Eigenheimstandorte eine Bedeutung besitzen sollen.

Bedarf an Wohnbauflächen in Strausberg

Äußerung:

Es wird vorgebracht, dass mit einer Verdichtung die bestehende Nachfrage erfüllt werden kann.

Stellungnahme:

Frau Stadeler berichtet, dass ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Eigenheime in Strausberg besteht. Es gehen täglich zahlreiche Anfragen von Bürgern nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Strausberg ein. Zu einem großen Teil handelt es sich dabei um junge Familien. Aus diesem Grund ist es ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, Flächen für Eigenheimbau zu entwickeln, um insbesondere jungen Menschen eine dauerhafte Zukunft in Strausberg zu ermöglichen.

Äußerung:

Mit der Ausweisung von Bauflächen wird eine Nachfrage geschaffen. Es ist Aufgabe der Stadt, die "grüne Stadt am See" zu erhalten. Der bestehende Bedarf geht über den Eigenbedarf Strausbergs hinaus.

Stellungnahme:

Frau Stadeler macht darauf aufmerksam, dass "Wohnen und Arbeiten" in Strausberg möglich sein soll. Dies ist im Übrigen auch ein ökologisch sinnvoller Ansatz, da mit der Umsetzung von "Wohnen und Arbeiten" in Strausberg Pendlerverkehre deutlich reduziert werden können. Eine bauliche Weiterentwicklung ist gewollt und daher ist auch ein entsprechendes, nachfrageorientiertes und sozialverträgliches und differenziertes Wohnungsangebot von Seiten der Stadt bereit zu stellen.

Gem. der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Strausberg als Mittelzentrum ausgewiesen. In Mittelzentren sollen die Siedlungsfunktionen konzentriert werden. Weiterhin soll in Mittelzentren auch über den Eigenbedarf Siedlungsentwicklung stattfinden.

Frau Krause berichtet, dass Frau Ministerin Schneider bei ihrem Besuch in Strausberg im Juni darauf aufmerksam gemacht hat, dass die Landesplanung das Siedlungswachstum an den Schienensträngen vorantreiben wolle. Für Strausberg heißt das, das neue Wohngebiete zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum entlang der S-Bahn Trasse entstehen sollen. Dieser Zielstellung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 60/17 "Am Wäldchen Süd" entsprochen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg (LEP HR), Wohnbauflächendarstellung im FNP der Stadt Strausberg Äußerung:

Es wird die Frage gestellt, ob die Stadt eine Stellungnahme zum LEP HR abgegeben hat.

Stellungnahme:

Frau Stadeler teilt mit, dass die Stadt im Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben hat. Der Stadtteil Fasanenhöhe (Planungsstand 2001) wird sich so nicht mehr entwickeln lassen, weil sich wesentliche Rahmenbedingungen (z.B. Wasserschutzgebiet) geändert haben. Das Fein- und Grobkonzept zur Fasanenhöhe stellt kein gewolltes Projekt der Stadt mehr dar. Frau Krause ergänzt, dass die Stadt voraussichtlich einen kompletten Bereich der ehem. Planungen zum Stadtteil Fasanenhöhe nicht mehr umsetzen werden wird.

Frau Stadeler teilt mit, dass die Barnimkaserne über ein großes Entwicklungspotenzial verfügt, welches Vorrang bei der Stadtentwicklung hat. Das Objekt wird vom Bund nur nicht vor 2024 abgegeben werden.

Äußerung:

Sollen die im FNP dargestellten Wohnbauflächen nördlich der Garzauer Chaussee nicht mehr entwickelt werden?

Stellungnahme:

Herr Reinhardt zeigt anhand des Flächennutzungsplanes, dass teilweise durchaus noch Flächen nördlich der Garzauer Chaussee entwickelt werden sollen, jedoch nicht mehr in dem dargestellten Ausmaß und der dargestellten Abgrenzung.

Äußerung:

Ist die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten zukunftsträchtig oder stellt es ein Fressen von Flächen dar? Wer hat die Zustimmung zur Planung gegeben, wieso können 3 Institutionen schon Zusagen geben zum derzeitigen Planungsstand.

Stellungnahme:

Die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten ist (auch) eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung der Gemeinden. Im Baugesetzbuch ist zur Aufgabe der Bauleitplanung geregelt, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten ist. Da das Wohnen im Einfamilienhaus eindeutig zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zählt und eine sozialgerechte Bodennutzung insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern darstellt, steht dieser Belang im Konflikt mit dem Natur- und Bodenschutz. Dieser Konflikt wird in die weitere Planung und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entsprechend eingestellt.

Im Vorfeld eines jeden Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan sind eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin Brandenburg) und eine sog. Planungsanzeige (beim Landkreis Märkisch- Oderland) zu stellen, um frühzeitig zu erfahren, ob der Planung gewichtige Gründe entgegen stehen. Beide Behörden haben der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist und Strausberg die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt und das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt. Im Gestaltungsraum Siedlung soll die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden. Der Landkreis Märkisch- Oderland hat mitgeteilt, dass aus bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände zur Aufstellung des B- Plans "Am Wäldchen Süd" bestehen, da er aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt wird.

Soziale Infrastruktur

Äußerung:

Die Kitas sind übervoll, wie soll man zusätzliche Kinder unterbringen?

Stellungnahme:

Frau Stadeler teilt mit, dass zahlreiche Vorhaben zur Unterbringung von Kindern in Strausberg in der Planung und im Bau sind. Zurzeit erfolgen Investitionen in Höhe von 15 Mio. € in den Hortneubau- und die Schulerweiterung der Grundschule Am Wäldchen. Begonnen wird in Kürze mit dem Hortneubau, die Anzahl der Plätze erhöht sich von jetzt 300 auf 525 Plätze.

Die Kita Kinderland verfügt gegenwärtig über freie Plätze, die Kita in der Philipp- Müller- Straße verfügt jetzt nach Erweiterung und Umbau über 240 Plätze, was einer Verdoppelung am Standort entspricht.

Auch hat sich ein privater Anbieter für den Neubau einer Kita bei der Stadt vorgestellt. Das Gebäude wäre dann von der Stadt zu mieten. Entscheidungen zu diesem Projekt sind noch nicht gefallen.

Auch wird mit der Eröffnung der Mehrzwecksporthalle in der Hegermühlenstraße eine Entspannung eintreten.

Äußerung:

Kitaplätze sind das eine, was ist mit Schulplätzen?

Stellungnahme:

Frau Stadeler informiert, dass die Grundschule Am Wäldchen während der Umbauphase mit Raummodulen ausgestattet wird. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird sich die Kapazität der Schule um 200 Schüler erhöhen.

Äußerung:

Die genauen Zahlen würden interessieren.

Stellungnahme:

Frau Stadeler bietet zu diesem Thema gerne nochmal eine Diskussion an. In der Realität herrscht in Teilbereichen durchaus ein Mangel. In der Vergangenheit ist daher offensichtlich etwas schief gelaufen, was auf die Diskrepanz zwischen Planung und tatsächlicher Entwicklung zurück zu führen ist. Die vorhandene, durchaus positive Einwohnerentwicklung und die bestehende Infrastruktur weisen aus diesen Gründen leider eine Diskrepanz auf.

Frau Stadeler hebt hervor, dass in der Vergangenheit auch schon Schulen abgerissen worden sind. Prognosen treten nicht immer ein. Die Dynamik, mit der sich Strausberg entwickelt, wird befürwortet und ist gut.

Frau Krause ergänzt, dass der erforderliche Bedarf an Plätzen der sozialen Infrastruktur bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne berücksichtigt werden soll. Jetzt sind in relativ kurzer Zeit hinter einander zwei Bebauungspläne angeschoben worden (B- Plan "Johanneshof" und "Am Wäldchen Süd"), ein dritter wird aus möglichen Kapazitätsengpässen vorerst von Seiten der Verwaltung abgelehnt.

Verkehr

Äußerung:

Wie soll das Gebiet verkehrlich angebunden werden?

Stellungnahme:

Frau Krause erläutert, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. der potenziellen Wohnbauflächen der Stadt ein Problem darstellen kann und zurzeit abgeprüft wird. Es ist von der Stadt ein Verkehrskonzept beauftragt worden, mit dem Schwerpunkt der Betrachtung des Gebietes Strausberg Ost. Die Verkehrszählungen haben an den wichtigen Knoten sowie dem Bahnübergang Strausberg Stadt bereits stattgefunden. Ziel des Verkehrskonzepts ist es, die verkehrliche Leistungsfähigkeit unter Beachtung der Lage der jeweiligen Wohnbaupotenziale entsprechend zu beurteilen. Besondere Bedeutung kommt der Untersuchung der Knotenpunkte zu, mit Schwerpunkt der Betrachtung des Gebiets östlich der S- Bahntrasse. Die Ergebnisse

des Verkehrskonzepts werden in die verkehrliche Erschließungsplanung für die geplanten, neuen Wohngebiete "Johanneshof" und "Am Wäldchen Süd" einfließen.

Äußerung:

Die Rehfelder Straße wird doch sicher als verkehrliche Erschließung für das neue Wohngebiet Am Wäldchen Süd genutzt. Auch wenn es eine frühzeitige Beteiligungsphase ist, hat man das Gefühl, in den Köpfen ist die Entscheidung schon getroffen worden. Die Ergebnisse der Gutachten haben keinen Einfluss mehr.

Stellungnahme:

Zum gegenwärtigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass keine verkehrliche Verbindung für Kfz- Verkehre zwischen der Straße "Am Wäldchen" und der Rehfelder Straße erforderlich ist. Das Plangebiet kann vollständig und problemlos über die Straße "Am Wäldchen" und die Garzauer Chaussee an das weitere Straßennetz angebunden werden. Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist von der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.17 gefasst worden. Die Ergebnisse der erforderlichen Fachgutachten fließen selbstverständlich in die weitere Planung ein.

Die Straße "Am Wäldchen" ist bis zur Kleingartenanlage (abgehend von der Garzauer Chaussee) dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Äußerung:

Es hat ein uneiniges Abstimmungsergebnis der Stadtverordneten zum Aufstellungsbeschluss gegeben. Es haben nur 12 ja- Stimmen für die Aufstellung des B- Plans gestimmt.

Stellungnahme:

Frau Krause teilt mit, dass der Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung ohne jegliche kritische Diskussion gefasst worden ist. Was die Fraktionen besprochen haben, ist nicht bekannt und auch nicht mitgeteilt worden.

Natur-, Biotop- und Artenschutz

Äußerung:

Hat die Fläche im westlichen Geltungsbereich Waldstatus?

Stellungnahme:

Die Fläche im westlichen Geltungsbereich ist Wald i.S. des Landeswaldgesetzes.

Äußerung:

Es ist ein Trugschluss zu glauben, dass Einfamilienhausgrundstücke mehr Versickerungsmöglichkeiten lassen als Geschosswohnungsbau. Muss das anfallende Niederschlagswasser wegen der zusätzlichen Versiegelung abgeleitet werden?

Stellungnahme:

Frau Krause teilt mit, dass gem. der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Diese Vorgabe ist im Plangebiet einzuhalten und problemlos möglich. Das anfallende Regenwasser auf den Straßen wird über straßenbegleitende Mulden versickert.

Äußerung:

Kann von der Öffentlichkeit Kontakt zu den Gutachtern aufgenommen werden?

Stellungnahme:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit den Fachgutachtern in Verbindung zu treten. Kontaktdaten stellt Herr Reinhardt auf Anfrage zur Verfügung.

Äußerung:

Jagdreviere für Tierarten verschwinden mit der Umsetzung der Planung.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird der Druck auf das benachbarte NSG, den Herrensee, schützenswerte Biotope und Naherholungsgebiete steigen. Die Auswirkungen auf den Herrensee werden negativ sein, weiter wird der Einfluss auf Insekten, Bienen, verschiedene Pflanzen und die Tiervielfalt negativ sein. Für den Verlust muss Ersatz geschaffen werden. Ersatzflächen sind größer als Ist- Flächen.

Die Verbringung von Zauneidechsen in Ersatzhabitate kann zu Kannibalismuseffekten führen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesem Falle sinnlos.

Stellungnahme:

Die Auswirkungen des Verlusts von Jagdrevieren werden in die Planung eingestellt. Auch werden die Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete ermittelt und in der Begründung zum B- Plan dargestellt. Der Verlust von Natur- und Freiflächen wird bilanziert und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend kompensiert.

Der Untersuchungs- und Ermittlungsumfang zum Artenschutz ist mit der Fachbehörde abgestimmt worden, mögliche Arten werden gegenwärtig aufgenommen, die Endergebnisse liegen ab September vor. Für den Verlust von Lebensräumen für besonders geschützte Arten, wie die Zauneidechse, werden geeignete Ersatzlebensräume geschaffen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde, die Entstehung von Kannibalismuseffekten ist daher unwahrscheinlich.

Äußerung:

Der Naturraum soll erhalten bleiben, es gibt in Strausberg Flächen, die leichter zu erschließen sind, z.B. Markon an der Garzauer Chaussee.

Stellungnahme:

Auch die Markon- Fläche an der Garzauer Chaussee besteht aus Wald- und offenen, unbebauten Landschaftsflächen. Die verkehrliche Erschließung der Markon- Fläche ist aufgrund der Lage direkt an der Garzauer Chaussee wahrscheinlich einfach herstellbar, die des Plangebietes kann aber ebenfalls problemlos über die Straße "Am Wäldchen" und den bestehenden Kreuzungsanschluss an die Garzauer Chaussee erfolgen.

Äußerung:

Wir haben generell nichts gegen Bauvorhaben, hier aber Bauchschmerzen wegen der Lage im Wasserschutzgebiet. Der Salzeintrag von den Straßen wird kritisch gesehen.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg. Die in der Schutzzone geltenden Verbote und Auflagen werden beachtet und fließen in die Planung ein. Hinsichtlich der Herstellung

und der Unterhaltung der Verkehrsflächen (z.B. der Verwendung von Salz) besteht ein enger Abstimmungsbedarf mit der unteren Wasserbehörde.

Äußerung:

Müssen seltene Tiere umgesiedelt werden? Liegen die Voraussetzungen für die Umsiedlung vor? Diese Ecke ist ungünstig für eine Bebauung.

Stellungnahme:

Zum gegenwärtigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die besonders geschützten Zauneidechsen in Ersatzhabitate umgesiedelt werden müssen. Die Voraussetzungen für eine mögliche Umsetzung werden zurzeit ermittelt und erarbeitet. Auf nahezu jeder freien und offenen Fläche kommen in Strausberg Zauneidechsen vor. Auch auf Grundstücken, die als Baulücke einzuordnen sind und ohne Bebauungsplanverfahren bebaut werden können.

Allgemeine Anmerkungen/Statements

Äußerung:

Früher konnte man Eigenheime nur errichten, wenn man als Bauherr einen entsprechenden Verdienst hatte. Heute landen viele Zwangsvollstreckungen auf meinem Tisch. Bei der Entwicklung bzw. der Deckung des Bedarfs an weiteren Einfamilienhäusern sollte man durchaus die sozialen Probleme, die bei der Weiterfinanzierung der Häuser auftreten werden, im Auge behalten.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der geschilderte Sachverhalt stellt ein ernst zu nehmendes Problem dar, ist jedoch bei weitem nicht der Regelfall.

Äußerung:

Wir Bürger wollen das nicht! Gem. den Nachhaltigkeits- Ausführungen des Bundes entsteht zurzeit eine Eigenheim- Überproduktion. Es werden daher nur die natürlichen Ressourcen verballert.

Stellungnahme:

Es ist eine (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB) zentrale Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne für eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung aufzustellen. Besondere Berücksichtigung soll den "Wohnbedürfnissen der Bevölkerung" und dem Belang "insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern" zukommen. Dieser Zielstellung soll mit dem Bebauungsplan gefolgt werden. Auch wenn eine sozialgerechte Bodennutzung im Konflikt mit dem Natur- und Artenschutz steht, soll im Mittelzentrum Strausberg der bestehende Bedarf und die hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gedeckt werden. Dies steht auch im Einklang mit den Zielen der Landes- und Landkreisplanung.

Herr Ebert macht deutlich, dass mit der Planung unstrittig eine Nachverdichtung bestehender, für Siedlungszwecke genutzter bzw. vorgeprägter Flächen und eine Stärkung der Innenstadt Strausbergs verbunden ist. Eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gibt es in der Region, die Frage ist, wie man damit umgeht. Im konkreten Fall befindet sich z.B. das Plangebiet in nur ca. 1.300 m Entfernung zum nächstgelegenen S- Bahnhof. Ist es da eine verträgliche Lösung zu sagen, "stop", wir wollen das nicht?

Äußerung:

Flächen werden an einen Investor verkauft, da wird natürlich das Interesse des Investors vorrangig berücksichtigt. Wie wird verkauft? Sicher wird kein Knebelvertrag abgeschlossen, das glaube ich nicht. Denke, dass sie als Kommune alles mitmachen

Stellungnahme:

Frau Stadeler teilt mit, dass z.B. ausgeschlossen werden soll, das 5-geschossige Gebäude im Plangebiet errichtet werden können. Es soll nur das errichtet werden können, was städtebaulich in die Stadt und das Plangebiet passt. Diese Zielstellung wird mit den Ausweisungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Äußerung:

Wie sieht die Motivation des Investors aus? Die Siedlungsstruktur hat sicher keinen Bezug zur Natur, größerer Ressourcenverbrauch wird seine Zielstellung sein.

Stellungnahme:

Das erarbeitete städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat einen deutlichen Bezug zur Natur. Ohne eine Änderung des Bebauungsplans kann ein späterer Investor keinen größeren Ressourcenverbrauch umsetzen.

Wasserschutzgebiet

Äußerung:

Wenn man dort baut, wird der Grundwasserspiegel noch mehr sinken. Die Versiegelung führt zur Absenkung des Grundwasserspiegels, welche Auswirkungen sind auf den Wasserhaushalt zu erwarten?

Stellungnahme:

Diese Thematik ist auf der Ebene der Erarbeitung des Flächennutzungsplans (FNP) behandelt worden und in die Darstellungen des FNP (Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt) eingeflossen. Anfallende Niederschlagswasser sind im Plangebiet vollständig zu versickern (geregelt in der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg), eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist daher unwahrscheinlich. Im Umweltbericht, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ermittelt und dargestellt.

Auswirkungen auf den Wasserstand des Straussee

<u>Äußerung:</u>

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Wassereinzugsgebiet des Straussee befindet. Die Gründe für den Rückgang des Wasserpegels im Straussee werden seit 3 Jahren versucht zu ermitteln. Wie soll dieser Umstand jetzt berücksichtigt werden. Schriftliche Beantwortung wird gefordert.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft. Die Fachgutachter werden auf den möglichen Zusammenhang zwischen dem Rückgang des Wasserpegels im Straussee und den Ausweisungen im B- Plan Nr. 60/17 "Am Wäldchen Süd" hingewiesen (mit der Bitte um Prüfung).

BMX- Anlage

<u>Äußerung:</u>

Die BMX- Anlage ist nicht so top, wenn sie bleiben kann, wird es begrüßt. Der Bestand der Anlage wird aber nicht explizit gefordert.

Stellungnahme:

Zum jetzigen Verfahrens- und Wissensstand wird geprüft, ob die BMX- Anlage nicht vollständig, aber in Teilen, erhalten und in die Planung integriert werden kann.

Verkehrslandeplatz / Lärmschutz

Äußerung:

Wie werden die Auswirkungen des Flugplatzes berücksichtigt und ist die Erweiterung des Flugplatzes um ILS mit berücksichtigt?

Stellungnahme:

Frau Stadeler antwortet, dass es zum Thema "ILS" vor ein paar Tagen einen Termin gegeben hat. Die Ergebnisse lauten: 1. keine Nachtflüge, 2. Start und Landung bleibt wie jetzt, max. Learjet Größe, 3. Flughafen GmbH hat viel am Standort investiert und der Verkehrslandeplatz wird nicht in Frage gestellt, 4. Die Landebahnverlängerung hat keine Auswirkungen auf die Sicherheit im Umfeld

Äußerung:

Der Verkehrslandeplatz Strausberg ist in Frage zu stellen. Kann die Fläche nicht bebaut werden?

Stellungnahme:

Frau Stadeler teilt mit, dass die Fläche des Verkehrslandeplatzes zum Großteil aus gesetzlich geschütztem Trockenrasen besteht, der nicht bebaut werden soll. In den Ausbau des Verkehrslandeplatzes sind viel öffentliche Mittel investiert worden (mit Zweckbindung), die nicht zurück gezahlt werden können. Der Verkehrslandeplatz hat zudem eine wichtige wirtschaftliche Bedeutung, auch für die Region. Darüber hinaus nutzen Unternehmen im Umfeld die Infrastruktur. Insgesamt nimmt Strausberg und die Region wirtschaftlichen Schaden, wenn die Weiterentwicklung des Verkehrslandeplatzes in Frage gestellt würde.

Nächste Verfahrensschritte

Frau Krause teilt mit, dass als nächste Verfahrensschritte die Beteiligungen der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgen werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats wird im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, FG Stadtplanung, voraussichtlich im 1. oder 2. Quartal 2018 erfolgen. Während der öffentlichen Auslegung können schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden, die Gegenstand der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung werden. Die Bekanntmachung zu Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wird im Amtsblatt für die Stadt Strausberg öffentlich bekannt gemacht.

Ende der Bürgerversammlung/Erörterungsveranstaltung

Abschließend erklärt Frau Stadeler, dass sie mit- und zur Kenntnis nimmt, dass eine Bebauung von einem Großteil der Anwesenden nicht gewollt ist. Die Sachlichkeit bei

der Auseinandersetzung mit den öffentlichen und privaten Belangen soll im weiteren Verfahren beachtet werden. Die Stadt bleibt mit ihren Bürgern im Gespräch.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt und keine weiteren Stellungnahmen abgegeben und überreicht werden, beendet Frau Stadeler die Bürgerversammlung um 20.50 Uhr.

Elke Stadeler Bürgermeisterin

Stefan Reinhardt

Stadtverwaltung Strausberg, FG Stadtplanung, SB verbindliche Bauleitplanung

Anlagen

- Teilnehmerliste
- Ratgeber Innenentwicklung
- Bebauungsplan Nr. 60/17 "Am Wäldchen Süd", Wir sind dagegen: ...
- Wohnpark oder Wäldchen?