

**Stadt Strausberg**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2/91  
"Gewerbepark Strausberg Nord"  
2. Änderung**

**Satzungsexemplar**

**Februar 2001**

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2/91  
„Gewerbepark Strausberg Nord“  
2. Änderung

Stadt Strausberg  
Baudezernat  
-Stadtplanungsamt-

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit des Änderungsverfahrens	4
2. Plangebiet	5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
2.2.1 Städtebauliche Einbindung	
2.2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.2.3 Verkehrserschließung	6
2.2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsvorgaben	7
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsplan	8
4. Planinhalt	9
4.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung	9
4.2 Einzelne Festsetzungen	9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.2.4 Verkehrliche Erschließung	14
4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
4.2.6 Öffentliche Grünflächen	16
4.2.7 Pflanzbindungen	16
4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
4.2.9 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	19
4.2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.2.11 Sonstige Festsetzungen	20
4.2.12 Kennzeichnungen	20
5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21
6. Auswirkungen auf den Haushalt	22
7. Verfahren	22
8. Rechtsgrundlagen	24
9. Anhang	25

## 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit des Änderungsverfahrens

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Strausberg als Mittelzentrum in der Region Oderland- Spree ein Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung. Damit verbunden ist auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen im gewerblichen Sektor. Die gewerblichen Bauflächen Strausbergs haben somit eine hohe Bedeutung bei der Ansiedlung neuer Betriebe und der wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Einzugsbereichs der Stadt.

Zur Verbesserung der städtischen und regionalen Wirtschaftsstruktur, und um neue Arbeitsstätten gezielt zu entwickeln, wurde am 18. April 1991 gemäß § 2 (1) BauGB der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 12.10.1992 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 22.01.1993 in Kraft.

Bereits im September 1993 wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, aufgrund veränderter Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen, ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Bereits beim Abwägungsbeschluss (April 1995) ist erkennbar gewesen, dass weitergehende Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind, so dass das Verfahren nicht zu Ende geführt worden ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat somit keine Rechtskraft erlangt. Insoweit stellt der genehmigte Bebauungsplan von 1992 weiterhin die Rechtsgrundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben dar und ist der Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Seit 1992 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit auch die Anforderungen an Gewerbegebiete geändert. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, dessen planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan eine flexible Nutzung der Grundstücke erschwert. In der Vergangenheit sind bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von gewerblichen Bauvorhaben deshalb vielfach Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich geworden.

Um auch unter veränderten Bedingungen Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen zu schaffen und somit Strausberg als Mittelzentrum und Arbeitsstättenstandort in der Region Oderland- Spree zu stärken, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg am 25.05.2000 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB gefasst.

Da die 1. Änderung keine Rechtskraft erlangt hat, basiert die 2. Änderung auf den Festsetzungen des 1992 genehmigten Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrags erforderlich, um die veränderten Festsetzungen hinsichtlich ihrer Eingriffsrelevanz zu überprüfen und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 55 ha das gesamte Gebiet des „Gewerbeparks Strausberg Nord“ mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Strausberg:

- 907, 908 und 1071 (Teilfläche) der Flur 3,
- 18, 31 (Teilfläche), 32 (Teilfläche), 33-39, 41-46, 48, 49, 60, 62-72, 74-81, 89, 90 und 93 (Teilfläche) der Flur 20,
- 204, 523, 524, 526-541, 544, 545, 547, 549, 550, 551, 553-568, 571-599, 601, 602, 603-608, 611-626, 628-631, 637, 638, 641-644, 647, 694, 726, 728- 731, 732, 736 (Teilfläche), 737, 740, 743, 744, 757, 758, 792, 793, 796-798, 817-819, 826, 838, 960, 961, 985, 986, 1053-1060 und 1068-1077 der Flur 16.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Straße Am Flugplatz, im Norden durch die Prötzeler Chaussee, im Westen durch den Verlauf der S- Bahntrasse und im Süden durch den Wirtschaftsweg.

### **2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Strausberg, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Strausberg- Nord. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes durch Schiene, überörtliche und örtliche Hupterschließungsstraßen sowie den nahegelegenen Verkehrslandeplatz unterstreichen die räumliche und regionale Bedeutung des Plangebietes für die Stadt und das Mittelzentrum Strausberg.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Einrichtungen der Bundeswehr, der Verkehrslandeplatz sowie die Gewerbegebiete auf dem Verkehrslandeplatz Strausberg und an der Kastanienallee, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und des Gesundheitswesens von überörtlicher Bedeutung sowie das durch eine öffentliche Grünfläche abgeschirmte Wohngebiet entlang des Hufenweges.

#### **2.2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist ein erschlossenes Gewerbegebiet. Im Plangebiet sind zur Zeit über den gesamten Geltungsbereich verteilt ca. 40 mittelständische Firmen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 12,5 ha ansässig. Die Parzellengrößen bewegen sich zwischen 1.000 m<sup>2</sup>- 10.000 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Parzellengröße ca. 3000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Südwesten befindet sich zwischen Lehmkuhlenring, Wendehammer, Wirtschaftsweg und den Gleisen der S-Bahn das ehemalige OGS- (Obst, Gemüse und Speise-

kartoffeln) Gelände, das als Bestandsgebiet mit Wirtschafts- und Lagergebäuden bebaut ist.

Entlang des südlichen Teils des „Lehmkuhlenringes“ haben sich mehrere Autohändler angesiedelt. Weitere Branchen/Firmen im Plangebiet sind: Gebäudereinigung, Werbung, Automatenervice, Lackiererei, Heizung/Sanitär, Tiefbau, Technische Gebäudeausrichtung, Elektroinstallation, Altölerfassung, Fertighausvertrieb, Motorradhandel, Elektrogeräteherstellung, Fenster- und Türenherstellung, Wintergärten, Verkehrsleittechnische Teile, Hallenbau, Möbelherstellung, Baumaschinen, Fensterfertigung, Druckerei u. Schildherstellung, Bauunternehmung und Baustoffhandel.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur verfügt das Plangebiet über ein ausgebaut und vollerschlossenes Straßen- und Wegeerschließungssystem sowie ein Regenwasserrückhaltebecken. Die Ver- und Entsorgung ist über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien gewährleistet. Unterirdisch, außerhalb der Straßenverkehrsfläche auf dem ehemaligen OGS- Gelände, befindet sich eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Strausberg GmbH.

Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer ca. 2m hohen und ca. 10m breiten, bepflanzten Aufschüttung als Schutzfläche zum Wohngebiet am Hufenweg sowie ein Regenwasserrückhaltebecken der Stadt Strausberg.

Teilflächen in einer Größe von ca. 1,7 ha sowie südlich und östlich angrenzende Verbindungsflächen sind Grünflächen („Biotop“) mit einem Wechsel aus Laubgebüsch, Trockenrasengesellschaften, Gesellschaften frischer und feuchter Lagen sowie Ruderalgesellschaften.

### **2.2.3 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen „Prötzeler Chaussee“ im Norden und „Hohensteiner Chaussee“ im Süden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße „Am Flugplatz“, mit einer Querschnittsbreite von 19,3 m, erfüllt die Funktion einer Sammelstraße. Ausgehend von der „Prötzeler Chaussee“ verläuft sie im östlichen Plangebiet entlang der Flächen des Verkehrslandeplatzes und des Gewerbegebietes Verkehrslandeplatz Strausberg.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Ringstraßensystem. Ursächlich für diese Erschließungsform ist einerseits die Geländekonfiguration und die Lage des Biotops. Die Breite der Straßenquerschnitte beträgt durchgehend 17,5 m.

Ausgehend von der Ringstraße „Lehmkuhlenring“ erschließt die Straße „Wendehammer“ als Stichstraße einen Teil des südlichen Bereichs des Gewerbegebietes. Dem „Wirtschaftsweg“ kommt keine direkte Erschließungsfunktion des Plangebietes zu.

Die Erschließungsstraßen wurden dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

## **2.2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die in den Straßenverkehrsflächen liegenden Medien gewährleistet. Darüber hinaus verläuft eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Strausberg GmbH im südwestlichen Plangebiet auf dem ehemaligen OGS- Gelände.

Das Plangebiet ist an alle Medien der Technischen Infrastruktur, wie die Wasserversorgung, Wasserentsorgung, Elektroenergieversorgung, Fernwärme, Telekommunikation und Abfallentsorgung angeschlossen.

In allen Straßen und bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf das Flurstück Nr. 908 der Flur 3 hat die Stadt Strausberg zur Realisierung des „Gewerbeparkes Strausberg Nord“ die Gesamtfläche des Plangebietes erworben und tritt nun als Verkäufer der Einzelparzellen auf.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich ca. 25% der gewerblich nutzbaren Fläche in Privateigentum.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEPeV 02/98) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich und Strausberg als potentieller Siedlungsbereich dargestellt. Innerhalb dieser potentiellen Siedlungsbereiche soll kurzfristig bedarfsgerecht Bauland für den Wohnungs- und Gewerbebau bereitgestellt werden. Die ausgewiesenen Standorte sind Arbeitsplatzschwerpunkte und erfüllen in der Regel Zentrenfunktionen und verfügen über eine gute Einbindung in das übergeordnete Straßen- und Schienennetz. Für Siedlungstätigkeiten sollen vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale aktiviert werden.

Im Regionalplan Oderland- Spree, Entwurf 1998, ist das Plangebiet als gewerbliche Siedlungsfläche und Strausberg als Mittelzentrum dargestellt. Zentrale Orte sollen demnach auch eine zentrale Stellung im regionalen Arbeitsmarkt wahrnehmen. Als regionales Leitbild und Zielvorstellung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region wird eine zielgerichtete Entwicklung der Gewerbeflächen sowie die Vermarktung des Potenzials der erschlossenen Gewerbeflächen in der Region genannt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg von 1998 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) stellt das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung und der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dar. Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Weiterhin wird die Fläche des „Biotops“ mit den östlich und südlich angrenzenden Verbindungsflächen sowie einem Gebietsstreifen im Süden des Plangebietes zwi-

schen den Straßen „Am Flugplatz“ und „Wendehammer“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie als Standort für eine „Abwasseranlage“ (Regenwasserrückhaltebecken) dargestellt.

Im Hinblick auf das Gebot, Flächen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, sind für das Plangebiet folgende Flächen gekennzeichnet worden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können:

- Zwei Verdachtsflächen im Südwesten des Plangebietes auf dem ehemaligen OGS- Gelände.
- Eine Verdachtsfläche im Bereich des „Biotopes“.
- Eine Verdachtsfläche im nordöstlichen Plangebiet an der Straße „Am Flugplatz“

Angrenzend an den S-Bahnhof „Strausberg Nord“ (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein Standort für den ruhenden Verkehr dargestellt.

### 3.3 Landschaftsplan

Hinsichtlich der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt der als Entwurf vorliegende Landschaftsplan, der in der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg integriert worden ist, entsprechend der vorzufindenden Nutzung das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Erfordernis der Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate dar.

Als zur Pflege und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen, hier der Feld- und Heidelerchen, wird ein Bereich im nördlichen Plangebiet, ein Gebietsstreifen östlich der S-Bahngleise sowie die Grünfläche im südlichen Plangebiet dargestellt.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Fläche der Wasserwirtschaft/Wasserfläche dargestellt. Entwicklungsziel dieser Gewässerkategorie ist der Erhalt und die partielle Entwicklung als naturnahes Stadtgewässer.

Im südöstlichen Plangebiet ist eine Fläche für erforderliche Nutzungsänderungen und Nutzungseinschränkungen zur Sicherung des Naturhaushaltes mit der Maßnahme „Sicherung der Bodenfunktionen“ dargestellt.

Zwei Flächen zum Schutz vor Einträgen des Bodens und des Grund- bzw. Oberflächenwassers werden im Landschaftsplan dargestellt:

- Eine Fläche im Südwesten des Plangebietes auf dem ehemaligen OGS- Gelände
- Eine Fläche im südöstlichen Plangebiet an der Straße „Am Flugplatz“

Bei der Fläche im Südwesten des Plangebietes auf dem ehemaligen OGS- Gelände handelt es sich um die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann, bzw. deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sein kann.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll zur Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur des Mittelzentrums Strausberg beitragen. Dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinfacht werden, um eine flexiblere Bebauung der vollerschlossenen Grundstücke zu ermöglichen mit dem Ziel der Schaffung von qualitativ hochwertigen Dauerarbeitsplätzen in den Bereichen produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen.

Diejenigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die wiederholt zu Befreiungen geführt haben, sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen folgende Inhalte:

- Erweiterung der zulässigen Art der gewerblichen Nutzungen, wie der Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlicher Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Speditionen.
- Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verzicht auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen
- Reduzierung der grünordnerischen Festsetzungen nach Abgleich mit den bisher durchgeführten Maßnahmen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dem Verzicht auf die Pflanzbindungen verbunden sind, ist eine Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung erarbeitet worden, die eine 100% ige Kompensation auf den Grundstücken vorsieht. Diese wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **4.2 Einzelne Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend § 8 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Durch den Wegfall von bisherigen Festsetzungen zum Ausschluss gewerblicher Nutzungsarten wird eine erweiterte allgemeine Zulässigkeit gewerblicher Betriebe im Plangebiet erreicht. Die Ausweisung Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach Überprüfung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen werden nunmehr lediglich die allgemein zulässigen Tankstellen für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gewerbegebieten GE 1 für unzulässig erklärt.

**1. In den Gewerbegebieten sind die unter § 8 Absatz 2 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen („Tankstellen“) nur ausnahmsweise zulässig.**

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

Begründung:

Tankstellen stellen eine spezielle Nutzungsart gewerblicher Betriebe dar, von denen eine hohe verkehrsinduzierende Wirkung ausgeht. Die Haupteerschließungsstraße „Am Flugplatz“ hat die Funktion einer Sammelstraße und verfügt über eine Querschnittsbreite von 19,3 m. In den Kreuzungsbereichen sind keine gesonderten Linksabbiegerspuren vorhanden. Weiterhin befinden sich an der Straße „Am Flugplatz“ zahlreiche Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Gewerbegebiete. Die inneren Erschließungsstraßen, die auch über zahlreiche Ein- und Ausfahrten verfügen, haben eine Querschnittsbreite von 17,5 m. Tankstellen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn davon keine Behinderungen des Verkehrsflusses und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit ausgehen.

**2. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Vergnügungsstätten“) unzulässig.**

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

Begründung:

Vergnügungsstätten stellen eine spezielle Nutzungsart gewerblicher Betriebe dar, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Ihre städtebauliche Einordnung wird vor allem dadurch erschwert, dass sie regelmäßig mit Lärmbelastigungen einhergehen, und zwar häufig durch die Veranstaltung selbst, aber auch durch den durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr. Um städtebauliche Spannungen zum angrenzenden Wohngebiet am Wirtschaftsweg zu vermeiden, sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 unzulässig.

**3. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die in den Abstandsklassen I-VI genannten Nutzungen der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 unzulässig.**

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

Begründung:

Zum Schutz des Wohngebietes am Hufenweg ist eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 nach § 50 BImSchG als konfliktmilderndes Mittel zwingend erforderlich. In Anlehnung an die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes) werden solche Nutzungen nicht zugelassen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens bei einem Abstand von 100 m zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet unverträglich sind. Für diejenigen Bereiche, in denen der Abstand weniger als 100 m beträgt, ist zu Schutzzwecken ein Wall errichtet worden.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO unzulässig.	In den Gewerbegebieten GE 1 sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Vergnügungsstätten“) unzulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nach §8 Abs.2 Nr.4 BauNVO unzulässig.	entfällt <sup>2</sup>
Gem. §1 Abs.5 BauNVO für das Gewerbegebiet T1 sind bis zu einer Tiefe von 23 m ab vorderer Baulinie entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße1) zwischen T4 und Einmündung Planstraße 2 die unter §8 Abs. 2 Nr.1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen unzulässig.	entfällt <sup>3</sup>
Gem. §1 Abs.5 BauNVO sind für das Gewerbegebiet T2 und T3 die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe nach §8 Abs.2 Nr.1 und Tankstellen nach §8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO unzulässig.	entfällt <sup>4</sup>
Gem.§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind für das Gewerbegebiet T2 und T3 unter den Gewerbetrieben aller Art, nach §8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO Speditionen unzulässig.	entfällt <sup>5</sup>
Gem.§1 Abs.5 BauNVO sind für das Gewerbegebiet T1 zwischen Planstraße 3 und privaten Anschlussgleis bzw. S-Bahn-Trasse die allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.	In den Gewerbegebieten sind die unter § 8 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen („Tankstellen“) nur ausnahmsweise zulässig
Gem. §1 Abs.5 i.V.m.Abs.9 sind im Gewerbegebiet T4 in Anlehnung an den Flächenabstandserlass von Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministers für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, VB 3-8804.25.1 (V Nr.2-90)) die genannten Nutzungen (s.Anlage) der Abstandsklasse I bis IV unzulässig.	In den Gewerbegebieten GE 1 sind die in den Abstandsklassen I-VI genannten Nutzungen der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 unzulässig.
Gem. §1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet T4 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Gewerbenutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“) und nach §8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke“) allgemein zulässig.	entfällt <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Begründung: Auf eine Festsetzung zu Vergnügungsstätten in den übrigen Gewerbegebieten kann verzichtet werden, da gem. § 8 BauNVO Vergnügungsstätten aller Art nur ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Genehmigung von Vergnügungsstätten wird in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, ob das Vorhaben in seinen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zulässig ist.

<sup>2</sup> Begründung: Auf eine Festsetzung zu Anlagen für sportliche Zwecke wird verzichtet, um die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungsarten ausgehend von der BauNVO möglichst nicht einzuschränken. Gem. § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

<sup>3-5</sup> Begründung: Auf diese Festsetzungen wird verzichtet, da Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Speditionen gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind. Demgegenüber soll keine Einschränkung zulässiger gewerblicher Nutzungsarten durch den Bebauungsplan für den Gewerbepark Strausberg Nord erfolgen. Tankstellen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein (Vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

<sup>6</sup> Begründung: Auf eine Festsetzung zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind kann verzichtet werden, da gem. § 8 BauNVO diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

## 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die jeweiligen gewerblichen Bauflächen wird eine GRZ ausgewiesen. Die GRZ-Ausweisung weicht nicht von den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes ab.

Grundsätzlich ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen bis zu 50 % der maximal festgesetzten Grundfläche zulässig.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wird folgende Festsetzung getroffen:

- 4. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. Diese Bauhöhenbeschränkung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 45 m nicht überschreiten.**

*(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

Begründung:

In der Planzeichnung erfolgt eine Differenzierung der höchstzulässigen Firsthöhe von 9m, 13m und 18m. Die Staffelung erfolgt von Ost nach West, unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen im Bestand sowie der jeweiligen Eigenart des Gewerbegebietes. Damit erfolgt eine Erhöhung für die Teilbereiche, in denen keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Die Firsthöhenbeschränkung von Schornsteinen und Lüftungsanlagen auf max. 45 m ergibt sich aus der Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich -Baubeschränkungsbereich Klasse B- des Verkehrslandeplatzes Strausberg. Nicht berücksichtigt wird die Bauhöhenbeschränkung aufgrund der Graslandebahn des Verkehrslandeplatzes Strausberg. Diese ohnehin nur minimal frequentierte Start- und Landebahn (SLB 17/35) soll aufgegeben werden. Ein entsprechender Antrag ist durch die Flugplatz Strausberg GmbH beim LBVS gestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufgabe erfolgt. Zudem wird jedes einzelne Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahrens beim LBVS zur Prüfung der Bauhöhe eingereicht, so dass eine Hindernisfreiheit auch vor Rechtskraft der Aufgabe der SLB 17/35 gewährleistet werden kann.

Im genehmigten Bebauungsplan erfolgte bisher keine Festsetzung zum Bezugspunkt der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

- 5. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur zulässig, wenn pro angefangener 100 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste D gepflanzt oder 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche begrünt wird.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO)*

Begründung:

Zum Ausgleich für eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für deren Zulässigkeit die Bedingung zusätzlicher grünordnerischer Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken in Form von Baumpflanzungen oder Fassadenbegrünungen festgelegt. Diese Festsetzung dient auch einer wirkungsvollen Begrünung der Gewerbegebiete.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Gem. §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO ist für Anlagen im Sinne von §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50%, ohne das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Baumraster auf Stellplatzanlagen getroffen werden, unzulässig.	Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur zulässig, wenn pro angefangener 100 m <sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste D gepflanzt oder 50 m <sup>2</sup> Fassadenfläche begrünt wird.
Keine Festsetzung	In den Gewerbegebieten wird gem. § 16 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung als Höchstmaß der Höhen baulicher Anlagen die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 45 m nicht überschreiten.

#### 4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem genehmigten Bebauungsplan lag ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches eine offene Bebauung und an der Straße „Am Flugplatz“ einen relativ geschlossene Gebäuderiegel vorsah. Dieses Konzept soll nicht mehr umgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer offenen Bauweise wird verzichtet. Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird in der Planzeichnung bestimmt und lautet: *„Gebäuelängen von mehr als 50 m sind zulässig; die nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten müssen auf dem Grundstück liegen.“*

Auf die Festsetzung von Baulinien wird in den Gewerbegebieten verzichtet. Für die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, da aus städtebaulichen Gründen die Ausweisung von Baulinien nicht erforderlich ist. Die Ausweisung der entlang der Straßen in einem einheitlichen Abstand von 4m verlaufenden Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Der im genehmigten Bebauungsplan in einigen Teilbereichen festgesetzte Abstand von 7m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze wird aus städtebaulichen Gründen nicht mehr für erforderlich gehalten. Dafür wird die Inanspruchnahme dieser Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen eingeschränkt.

Die Ausweisung der entlang der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Biotop und Artenschutz“ in einem Abstand von 6m verlaufenden Baugrenzen orientiert sich an den Belangen des Natur- und Biotopschutzes. Der im genehmigten Bebauungsplan festgesetzte Abstand von 15m (Fläche von 8 m Breite mit Pflanzbindung sowie ein 7 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen) zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Baugrenze wird aus städtebaulichen und aus Gründen des Biotopschutzes nicht mehr für erforderlich gehalten. Der 7m breite Grundstücksstreifen durfte für die Errichtung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden und hat daher keine Pufferfunktion zum „Biotop“ erfüllt. Zum Schutz der Grünflächen wird die Inanspruchnahme dieser Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- 6. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Diese Grundstücksflächen dürfen zu höchstens 50 % durch Stellplätze und Zufahrten überbaut werden.**  
(§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollen von Gebäuden freigehalten werden, um als Vorgärten gestaltet werden zu können. Die Inanspruchnahme dieser Flächen zu höchstens 50 % für die Herstellung von offenen Stellplätzen und Zufahrten beeinträchtigt dieses Ziel nicht.

- 7. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen- Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“- die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.**  
(§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Da mit dem Wegfall der Pflanzbindung rund um das Biotop die Puffer- und Schutzfunktion auf den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen übergeht, wird dieser von baulichen Anlage freigehalten und begrünt.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Keine Festsetzung	In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Diese Grundstücksflächen dürfen zu höchstens 50 % durch Stellplätze überbaut werden.
Keine Festsetzung	In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen- Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“- die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

#### 4.2.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Die vorhandenen Straßen werden dementsprechend als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Entsprechend der bestehenden Fuß- und Radwegeplanung für das Plangebiet, das eine attraktive fußläufige sowie fahrradtechnische Erschließung vom S-Bahnhof „Strausberg Nord“ ausgehend vorsieht, sind kombinierte Fuß- und Radwege, einschließlich Seitenstreifen und Mulde, von der Straße „Am Biotop“ zum S-Bahnhof „Strausberg- Nord“ in einer Breite von 5,5m und 6m sowie entlang der Grünfläche

zwischen den Straßen „Am Flugplatz“ und „Am Biotop“ in einer Breite von 6,25m vorgesehen.

Der Wirtschaftsweg zwischen den Straßen „Wendehammer“ und „Am Flugplatz“ hat keine Erschließungsfunktion des Plangebietes. Der Wirtschaftsweg ist gemäß § 6 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes dem öffentlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, und der Funktion einer Anliegerstraße, gewidmet. Im Bebauungsplan wird der „Wirtschaftsweg“ zwischen den Straßen „Wendehammer“ und „Am Flugplatz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Straße“, festgesetzt. Damit wird dem Bestand entsprochen.

Die Straße „Am Wendehammer“ findet keinen Anschluss an den „Wirtschaftsweg“. Damit keine Belastung der nahegelegenen Wohnnutzung entsteht, soll lediglich die Feuerwehr eine Zufahrt über den Wirtschaftsweg zum Gewerbegebiet im Bedarfsfall erhalten.

Zur verkehrlichen Erschließung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

**8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Begründung:

Auf die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, da sie nicht zwingend Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan sind und die Straßen bereits hergestellt sind.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.	Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### 4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine unterirdische Fernwärmeleitung und ein Mittelspannungskabel mit Trafostation der Stadtwerke Strausberg GmbH. Im Bebauungsplan werden die gewerblichen Grundstücksflächen mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers belastet. Damit wird die Grundlage für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers geschaffen.

Zu den Geh- Fahr- und Leitungsrechten wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

**9. Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Gem. §9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird innerhalb des Gewerbebestandes im Südwesten des Geltungsbereiches auf der Fläche B ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.	Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
Gem.§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB sind für die Flächen zwischen den Punkten A,B,C,D ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger festgesetzt.	entfällt <sup>7</sup>
Gem.§9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen E,F,G,H ein Fahrrecht für einen Gleisanschluss zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.	entfällt <sup>8</sup>

#### 4.2.6 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen sichert die vorhandene Nutzung der Parkanlage und den Erhalt der Biotopflächen. Dies erfolgt durch die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet als auch durch die mit der Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“ ausgewiesenen Grünflächen des „Biotops“ und dessen angrenzende Verbindungsflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Plangebiet bereits angelegt worden, wie die Parkanlage entlang des „Wirtschaftsweges“, der Schutzwall mit Pflanzungen innerhalb der Parkanlage, zwei Grünflächen als sog. „Biotop“ und zusammenhängende Pflanzungen zwischen „Lehmkuhlenring“, ehemaligem OSG- Gelände und S- Bahntrasse.

#### 4.2.7 Pflanzbindungen

Folgende Pflanzbindungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- 10. In den Gewerbegebieten ist pro 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form einer Hecke zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Begründung:

Der Eingriff durch den Wegfall von Flächen mit Pflanzbindungen um das „Biotop“, entlang der bepflanzten Aufschüttung (Wall) im südlichen Plangebiet und der S-Bahn ist im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt worden. Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von grundstücksbezogenen, privaten Pflanzbindungen.

<sup>7</sup> Begründung: Durch die Aufgabe der Fernwärmetrasse in diesem Bereich und den Verzicht auf den Bau der Fußgängerbrücke ist die Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechts sowie eines Geh- und Fahrrecht für Fußgänger nicht mehr notwendig.

<sup>8</sup> Begründung: Durch die Aufgabe der Fernwärme- und Bahntrasse in diesem Bereich ist die Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechts nicht mehr notwendig.

- 11. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“ Landschaftsrassen gemäß DIN 18917 einzusäen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Um das „Biotop“ in seiner natürlichen Ausprägung zu schützen, sollen die an das „Biotop“ angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden, da die Anpflanzung von Bäumen um das „Biotop“ zu einer „Verbuschung“ oder „Verstrüppung“ der Grünfläche führt. Das „Biotop“ ist geprägt durch vorhandene offene Rasenflächen und Gehölzstrukturen, die geschützt werden sollen. Es bietet sich daher an, die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechtem Landschaftsrassen einzusäen. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Artenvielfalt des Biotops.

- 12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten B oder C zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sollen, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gärtnerisch angelegt werden.

- 13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Lärmschutzwall und an der S- Bahn sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauN-VO überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten A, B, C oder D zu bepflanzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Um eine wirksame Begrünung der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Nutzungen im Süden und Westen sicherzustellen, sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Lärmschutzwall und entlang der S-Bahn bepflanzt werden.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind auf den Flächen mit Pflanzbindungen parallel zu dem Schutzstreifen im Sinne des BImSchG bzw. parallel zu S-Bahn-Trasse Pflanzungen in aufeinander aufbauenden Schichten (Pflanzliste s. Anlage zur Begründung des B-Planes) anzulegen.	entfällt <sup>9</sup>
Gem.§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind auf den übrigen Flächen (Fläche für Maßnahmen) mit Pflanzbindungen einheimische Bäume, Sträucher und Bodendecker vorzusehen.	entfällt <sup>10</sup>
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO benutzt werden, sind mit heimischen Laubgehölzen, Sträucher und Bodendeckern anzulegen (Pflanzliste siehe Anlage zur Begründung des B-Plans)	entfällt <sup>11</sup>
Keine Festsetzung	In den Gewerbegebieten ist pro 30 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form einer Hecke zu pflanzen.
Keine Festsetzung	In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung „Fläche für den Biotop- und Artenschutz“ Landschaftsrasen gem. DIN 18917 einzusäen und zu erhalten.
Keine Festsetzung	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten B oder C zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.
Keine Festsetzung	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Lärmschutzwall und an der S- Bahn sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten A, B, C oder D zu bepflanzen.

<sup>9</sup> Begründung: Da die Pflanzungen entsprechend der Festsetzung parallel zu dem Schutzstreifen im Süden des Plangebietes und größtenteils parallel zur S-Bahntrasse bereits angelegt und somit das Planungsziel erreicht worden ist, kann diese Festsetzung entfallen. Zur flexibleren Nutzbarkeit der Grundstücke entfallen die Pflanzbindungsflächen entlang der S-Bahn im nördlichen Bereich. Der Wegfall dieser Flächen wird durch Strauchpflanzungen auf den Grundstücken ausgeglichen.

<sup>10</sup> Begründung: Die Pflanzungen sind entsprechend der Festsetzung auf den übrigen Flächen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bereits angelegt. Das Planungsziel ist somit erreicht worden ist und wird durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11,12,13 und 15 gesichert.

<sup>11</sup> Begründung: Diese Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch drei neue Pflanzbindungs- Festsetzungen konkretisiert, so dass diese Festsetzung entfallen kann.

#### 4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzung auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bereits angelegt worden. Das Planungsziel ist somit erreicht worden und wird durch die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

#### 4.2.9 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

Hinsichtlich des Wasser- und Bodenschutzes wird folgende Festsetzung getroffen:

- 14. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit der Herstellung von Stellplätzen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau kann der Versiegelungsgrad verringert und die natürlichen Bodenfunktionen geschützt werden. Um die Wirksamkeit der Festsetzung zu gewährleisten, sollen auch Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierung, ausgeschlossen werden.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Keine Festsetzung	Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### 4.2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“ werden ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen sollen entsprechend ihrer Biotopstruktur gepflegt werden. Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 15. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Neu aufwachsende Gehölze auf den Wiesen sind zu entfernen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Begründung:**

Um das Biotop in seinem schützenswerten Zustand zu erhalten, werden Pflegemaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich bei den Flächen um öffentliche Flächen, die sich im Grünflächenpflegeplan der Stadt Strausberg und somit auch in städtischer Verantwortung befinden.

Bisherige Festsetzung	Festsetzung 2. Änderung
Keine Festsetzung	Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Die offenen Wiesen des Biotops sind mindestens 1x im Jahr zu mähen. Neu aufwachsende Gehölze auf den Wiesen sind zu entfernen.

**4.2.11 Sonstige Festsetzungen**

Aus Gründen des Schutzes des unterirdischen Leitungsbestandes der Stadtwerke Strausberg GmbH wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

- 16. Für die mit A gekennzeichneten Flächen ist ein 2 m breiter Streifen zum Schutz des unterirdischen Leitungsbestandes von Bepflanzungen und Bebauung freizuhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Begründung:**

Um Schäden des Leitungsbestandes zu verhindern und um einen schnellen Zugriff zum Leitungsbestand der Stadtwerke Strausberg GmbH zu gewährleisten, sollen über den mit A gekennzeichneten Flächen keine Bepflanzungen und Bauungen vorgenommen werden.

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

**4.2.12 Kennzeichnungen**Altlastenverdachtsflächen:

Die Altlastenverdachtsflächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im nördlichen Geltungsbereich an der Straße „Am Flugplatz“ hat sich eine ehemalige Tankstelle befunden. Der Standort der Tankstelle sowie das zugehörige Tanklager werden als Altlastenverdachtsfläche- Altablagerung des Landkreises Märkisch Oderland, Umweltamt, unter der Reg. Nr. 0245643170 geführt. Weiterhin wird eine Altlastenverdachtsfläche unter der Reg. Nr. 0245643028 geführt. Dabei handelt es sich um einen Werkstattbereich auf dem ehemaligen OGS Gelände (WtB). Hinsichtlich der ehemaligen Nutzung des Standortes sind Kontaminationen an der Bausubstanz und im Boden nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Altlastenverdachtsfläche- Altablagerung „Am Hufenweg“ ist laut Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Märkisch Oderland vom 08.03.2000 nachweisbar berräumt worden. Eine Abnahme der Berräumung der Müllkippe, welche als ausreichend eingeschätzt wurde, erfolgte durch Vertreter der Abfallwirtschaft des Landkreises bereits 1992. Aus diesem Grunde bedarf es keiner Kennzeichnung im Bebauungsplan.

## 5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

In der vorliegenden B - Plan Änderung wird keine Veränderung am zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum genehmigten B - Plan von 1992 vorgenommen und insoweit auch keine zusätzliche Flächenversiegelung planungsrechtlich vorbereitet.

Im Unterschied zum genehmigten B - Plan wird auf die Pflanzbindung entlang des Biotops, des Verbindungsstreifens, entlang des Schutzwalls und teilweise entlang der S - Bahn Trasse verzichtet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> mit Pflanzbindung. Bei einer angenommenen Pflanzdichte von 1 Stück Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>, werden ca. 13.000 Stück Sträucher entfallen. Diese Anzahl wird auf die Gesamtfläche der Gewerbegebiete von 390.000 m<sup>2</sup> umgerechnet. Dies würde bedeuten, dass alle 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Strauch gepflanzt werden muss.

Beispiel:

3000 m<sup>2</sup> GF (ca. 40m x 75m) : 30 m<sup>2</sup> gemäß Festsetzung Nr. 10 = 100 Stück Sträucher. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 75 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m würde das eine Heckenpflanzung entlang der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ergeben.

Die Pflanzbindung sollte als Schutzstreifen (Pufferzone) für das Biotop dienen. Die Besonderheit des Biotops, die vor allem im Vorhandensein verschiedener Standortbedingungen liegt, das heißt Laubgebüsche im Wechsel mit offenen südexponierten Stellen, soll erhalten werden.

Da die offenen Stellen mit ihren Pflanzengesellschaften (Trockenrasengesellschaften) durch die Sukzession und die Entwicklung von Gehölzen besonders gefährdet sind, wird es als wenig sinnvoll erachtet diesen natürlichen Gehölzaufwuchs noch durch einen angelegten Pflanzstreifen zu unterstützen.

Es wird per Festsetzung in der B - Plan Änderung festgelegt, dass der Schutzstreifen gesichert und freigehalten wird von Nebenanlagen, dieser mit Landschaftsrasen gemäß DIN 18917 der Sorte RSM (Rasensaatmischung) 7,2.2 einzusäen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung ist der Erhaltung des Charakters des Biotops dienlicher als eine Pflanzbindung.

Mit der Forderung alle 30 m<sup>2</sup> GF einen Strauch zu pflanzen ist der Eingriff, der durch den Wegfall der Pflanzbindung besteht im Zusammenhang mit den anderen gründerischen Festsetzungen ausgeglichen.

## 6. Auswirkungen auf den Haushalt

Ein finanzieller Mehraufwand auf Grund der Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist für die Stadt Strausberg nicht zu erwarten.

Die Fertigstellung des Fuß- und Radweges bis zum S-Bahnhof „Strausberg-Nord“ beträgt ca. 350.000 DM.

## 7. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. 04. 1991 eingeleitet.

### Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ erfolgte durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 12.10.1992.

### Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.09.1993 gefasst.

### Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung

Die Trägerbeteiligung erfolgte im August 1994. Die öffentliche Auslegung war im August 1994 und wurde wiederholt im Oktober 1994 und im Januar 1995. Eine eingeschränkte Trägerbeteiligung erfolgte im Januar/Februar 1995.

### Abwägungsbeschluss

Der Abwägungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.04.1995 beschlossen. Die Vorbereitung und Durchführung der 2. Änderung wird beauftragt.

### Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25.05.2000 gefasst.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.08.2000 statt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 07.08.- 11.08.2000 einzusehen und Äußerungen hierzu abzugeben.

### Trägerbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 50 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 25.07.2000 um schriftliche Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 binnen eines Monats gebeten.

### Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.10.2000 gefasst. Die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beschlossen.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanes:

1. Die bestehenden Pflanzungen auf der Verkehrsfläche östlich der Bahnlinie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für den Erhalt der Bepflanzungen festgesetzt.
2. Neue Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (textliche Festsetzung Nr. 5):  
*„Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur zulässig, wenn pro angefangener 100 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste D gepflanzt oder 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche begrünt wird.“*
3. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12 (jetzt Nr. 15):  
*„Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Die offenen Wiesen des Biotops sind mindestens 1x im Jahr zu mähen. Neu aufwachsende Gehölze auf den Wiesen sind zu entfernen“.*
4. Neue Festsetzung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 3):  
*„In den Gewerbegebieten GE 1 sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Vergnügungsstätten“) unzulässig.“*
5. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird in der Planzeichnung bestimmt und lautet: *„Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig; die nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten müssen auf dem Grundstück liegen.“*
6. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 (jetzt Nr. 4):  
*„Die festgesetzte Firsthöhe (FH) wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. Diese Bauhöhenbeschränkung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 45 m nicht überschreiten.“*
7. Das Leitungsrecht für den Versorgungsträger wird erweitert (zusätzlich für Mittelspannungskabel und Trafo- Station auf dem ehemaligen OGS- Gelände) und flächenmäßig dargestellt.
8. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13 (jetzt Nr. 16):  
*„Für die mit A gekennzeichneten Flächen ist ein 2 m breiter Streifen zum Schutz des unterirdischen Leitungsbestandes von Bepflanzungen und Bebauung freizuhalten.“*

9. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 (jetzt Nr. 6):  
*„In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Diese Grundstückszufahrten dürfen zu höchstens 50% durch Stellplätze und Zufahrten überbaut werden.“*
10. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche in der Planzeichnung im Bereich des ehemaligen OGS- Geländes (WtB).
11. Neue Festsetzung zur Pflanzbindung (textliche Festsetzung Nr. 13):  
*„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Lärmschutzwall und an der S-Bahn sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten A, B, C oder D zu bepflanzen.“*
12. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (jetzt Nr. 12):  
*„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten B oder C zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.“*

#### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde vom 08.11.2000 bis zum 07.12.2000 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2000 über die öffentliche Auslegung und betroffene TÖB über die Abwägungsergebnisse des Offenlagebeschlusses informiert. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, erneut eine Stellungnahme abzugeben.

#### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2001 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/91 „Gewerbepark Strausberg Nord“ gefasst.

### **8. Rechtsgrundlagen**

- Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I, S. 2141) als Satzung aufgestellt.
- Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I, S. 466)

Weitere Fachgesetze bzw. Erlasse wurden beachtet:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 29.06.92 (GVBl. S. 208, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl I S. 140)

## 9. Anhang

### Hinweis

Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich.

Alle Eingriffe sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

(Gesetz über den Schutz und Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991; §§ 2 abs. 5 und 12 Abs. 2, 15)

### Pflanzliste

Liste der zu pflanzenden Arten:

Pflanzliste A  
(Straucharten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weissdorn
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindeltrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste B:  
(Bodendecker)

Euonymus fortunei ( Sorten )	Kletter- Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Bodendeckende Rosen	
Vinca minor	Kleines Immergrün
Cotoneaster-Arten	Zwergmispel
Lonicera – Arten/Sorten	Geißblatt

Pflanzliste C:  
(kleinkronige Bäume)

Acer platanoides ‘Emerald Queen’	Spitz- Ahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche

Pflanzliste D:  
(großkronige Bäume)

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

Verzeichnis der textlichen FestsetzungenArt der baulichen Nutzung

1. In den Gewerbegebieten sind die unter § 8 Absatz 2 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen ("Tankstellen") nur ausnahmsweise zulässig. (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Vergnügungsstätten“) unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten GE 1 sind die in den Abstandsklassen I-VI genannten Nutzungen der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

4. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. Diese Bauhöhenbeschränkung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 45 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
5. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nur zulässig, wenn pro angefangener 100 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste D gepflanzt oder 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche begrünt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Diese Grundstücksflächen dürfen zu höchstens 50 % durch Stellplätze und Zufahrten überbaut werden (§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
7. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen- Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“- die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9. Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Pflanzbindungen

10. In den Gewerbegebieten ist pro 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form einer Hecke zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
11. In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung „Fläche für Biotop- und Artenschutz“ Landschaftsrasen gem. DIN 18917 einzusäen und zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, gemäß der Pflanzlisten B oder C zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Lärmschutzwall und an der S-Bahn sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überbaut sind, gem. der Pflanzlisten A, B, C oder D zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

14. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

15. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Neu aufwachsende Gehölze auf den Wiesen sind zu entfernen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

16. Für die mit A gekennzeichneten Flächen ist ein 2 m breiter Streifen zum Schutz des unterirdischen Leitungsbestandes von Bepflanzungen und Bebauung freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft