

## Niederschrift

### Über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“

**Ort:** Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, Raum 3.47/3.48  
**Tag:** 11.10.2016  
**Uhrzeit:** 18:30 – 19:45 Uhr

#### Teilnehmer von der Verwaltung und des Vorhabenträgers:

**Frau Krause** FG Stadtplanung, Fachgruppenleiterin  
**Frau Schwarz** FG Stadtplanung, SB Bauleitplanung  
**Herr Bähler** Wasserverband Strausberg-Erkner, Technischer Leiter  
**Frau Bormann** Fachbüro Natur+Text  
**Anzahl der Bürger** siehe anliegende Teilnehmerliste (Anlage 2)

Die Informationsveranstaltung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den o.g. Bebauungsplan durchgeführt.

Frau Krause eröffnete die Veranstaltung um 18:30 Uhr, stellte die anwesenden Teilnehmer vor und informierte über die Durchführungsnotwendigkeit der Veranstaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie über den geplanten Verlauf der Veranstaltung.

Frau Schwarz stellte die anliegende Präsentation vor. Zwischenzeitlich wurden keine Fragen gestellt.

#### **Fragerunde:**

**Bürger 1** eröffnete die Runde mit der Frage, ob auch die Nachtigall und der Waldkauz als schützenswert eingestuft wären? Sie sind für die Anwohner tlw. jede Nacht hörbar.

Frau Bormann antwortete, dass die Kartierung der Brutvögel in den frühen Morgenstunden stattgefunden hat, daher kann keine vollumfängliche Bestandsaufnahme geleistet werden. Ebenfalls bevorzugt nicht jede Art das gleiche Brutrevier, auch daher können Schwankungen in der Kartierung entstehen. Sofern die öffentlichen Träger in der nachfolgenden Beteiligung keine entsprechenden Forderungen stellen, ist das vorliegende Gutachten ausreichend, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach den Regelungen des beschleunigten Verfahrens handelt und Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Andernfalls muss ein weiterführendes Gutachten durch den WSE beauftragt werden.

**Bürger 1** bittet im weiteren Verfahren die Überprüfung der weiteren vorhandenen Arten, insbesondere des Eichelhähers, der Nachtigall und der Waldkauzes zu beachten.

**Bürger 2** bezieht sich auf Altlasten am Standort. Er kann nicht nachvollziehen, dass die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) nach in ihrer Stellungnahme zur Planungsanzeige von dem Nichtvorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen ausgeht. Nach Erfahrung von Bürger 2 wurde während der Entrümmung der östlich angrenzenden Fläche viel Munition im Gleisbett der ehemaligen Strausberger Eisenbahn entsorgt. Er ist der Meinung, dass sich dort Material der Einbauklassen Z 2 bis Z 3<sup>1</sup> befindet. Bürger 2 geht auch davon aus, dass sich in der Fließstraße und in der Krummen Straße weitere Munition befinden wird.

Weiterhin macht **Bürger 2** darauf aufmerksam, dass sich im Bereich des südwestlichen Geltungsbereichs - am Graben (Flurstücke 642, 653, 655, 656 und 670) - ungünstige Gründungsverhältnisse für Einfamilienhausbebauung befinden.

**Bürger 3** fragte, wann ein konkreter Endentwickler benannt werden kann, wenn angestrebt ist bis zum Ende des Jahres 2017 den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen.

Frau Krause erläuterte, dass ein Endentwickler/Vermarkter möglichst vor Satzungsbeschluss gefunden werden soll. Es ist jedoch auch das Ziel des Vorhabenträgers die Entwicklung der Fläche möglichst lange in eigener Hand zu behalten. Interessenten sind bereits bekannt.

**Bürger 4** äußerte sich zu einer geplanten Umgehungsstraße, welche die Hegermühlenstraße mit der Ernst-Thälmann-Straße verbinden sollte (Südspange). Er möchte den Projektstand in Erfahrung bringen.

Frau Krause antwortete, dass zu dieser Planung keine aktuellen Aussagen gegeben werden können. Es gibt kein offizielles Verfahren, welches die Entwicklung der Trasse betrifft. Jedoch ist die Südspange im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg als überörtliche Verkehrsstraße festgesetzt.

**Bürger 4** möchte wissen, welche Entwicklung auf der nebenliegenden ehemaligen WGT-Liegenschaft geplant ist.

Frau Krause antwortet, dass für den nördlichen Bereich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Der neue Eigentümer ist an einer Entwicklung im Bereich Wohnen interessiert. Ein erstes städtebauliches Entwicklungskonzept wurde bereits erarbeitet. Der Eigentümer ist derzeit allerdings noch auf der Suche nach einem Investor. Auf der südlich anschließenden Fläche können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden, da die Fläche bis zum Jahr 2020 mit einer Fördermittelsperfrist belegt ist und zusätzlich die Tiefenentrümmung geklärt werden muss. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen, wann und in welche Richtung diese Fläche entwickelt werden kann.

---

<sup>1</sup> Die Länderarbeitsgemeinschaft hat in ihrer Mitteilung 20 (LAGA M 20) aus dem Jahr 1997 (Aktualisierung für den Bereich Boden im Jahr 2004) verschiedene Zuordnungskriterien festgelegt, in denen z.B. die Behandlung und Beseitigung von Bodenaushub und Bauschutt geregelt wird. Die Kategorien entsprechen Z 2 – Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen und Z 3 – Deponieklasse 3

**Bürger 3** möchte wissen, ob der Fußweg (ehemalige Gleistrasse) auch mit der Entwicklung des Wohngebietes weiterhin genutzt werden kann?

Frau Schwarz erklärt, dass die Gleistrasse nicht im Geltungsbereich liegt und daher nicht verändert wird. Die Weiterentwicklung des Weges in einen kombinierten Geh- und Radweg bedarf jedoch einer politischen Entscheidung. Derzeit ist der Geltungsbereich durch Flächen des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) und stadteigener Flächen abgegrenzt. Der Bereich der Gleistrasse gehört einem Dritten, der dann in die Planung mit einbezogen werden müsste.

**Bürger 5** möchte wissen, welche anderen Nutzungen bei der Entwicklung der Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Frau Schwarz erläutert dazu noch einmal die Festsetzungsmöglichkeiten aus der BauNVO § 4 (allgemeine Wohngebiete). Sie geht insbesondere auf die Unzulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ein.

**Bürger 6** hat auf die Gründungstiefen hingewiesen (Keller, Grundwasser), das sollte geprüft werden.

**Bürger 7** geht auf die ehemalige Brunnengalerie ein und möchte wissen warum ein neues Wasserwerk benötigt wurde?

Herr Bähler erläuterte, dass das Wasserwerk unabhängig von der Planung notwendig wurde.

**Bürger 8** spricht noch einmal die ehemalige Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn an. Er fordert einen weiteren Fuß- und Radwegeanschluss im Bereich der nördlichsten Bebauungsreihe an die Gleistrasse.

Frau Krause erläutert, dass im städtebaulichen Konzept eine fußläufige Verbindung von der Krumpfen Straße quer über die derzeit brachliegende WGT-Liegenschaft zur weiteren Entwicklung offen gehalten werden soll. Damit ist eine ausreichende fußläufige Erschließung des Gebietes gesichert.

**Bürger 8** gibt ebenfalls den Hinweis, dass auch eine weitere fußläufige Verbindung von der Straße am Wasserwerk, über den kleinen Fußweg (Wall) am Betriebsgelände des WSE bis zum Erlenbruch eine schöne Verknüpfung ergäbe.

Frau Schwarz weist darauf hin, dass es sich bei beiden Vorschlägen um eine Doppelschließung handeln würde. Die Wegeverbindung zur Krumpfen Straße existiert bereits ebenso die Verbindung Fließstraße-Elisabethstraße. Im Geltungsbereich kann auch nicht jeder Wunsch aufgenommen werden, da man zwischen Kosten und Nutzen abwägen muss. In diesem Fall würden nur wenige Anwohner von diesen Wegen profitieren.

**Bürger 9** gibt zu Protokoll, dass er mit dem Vorschlag der Stadt ggf. ein Zauneidechsenhabitat zu errichten nicht 100 % zufrieden ist. Das von Frau Schwarz in der Präsentation angeführte Beispiel der Zauneidechsenumsiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Mittelfeldring ist seiner Meinung nach ein Negativspeispiel für eine gut ausgeführte Zauneidechsenumsiedlung. Weiterhin fordert er mehr Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet. Dazu nennt er das Beispiel des Dichterviertels, welches mehrere Grünflächen aufweist. Er fordert daher die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP). In diesen soll auch die Verlängerung der Fahrradtrasse bis zum Lustgarten aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird von Bürger 9 auch die Notwendigkeit der Verbreiterung der ehemaligen Gleistrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesprochen.

Frau Schwarz antwortet, dass die Rahmenbedingungen für die Zauneidechsenumsiedlung letztendlich durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) festgelegt werden. Wie umfangreich das Ersatzhabitat ausgestaltet werden muss, wird sich im weiteren Verfahren noch konkretisieren. Zum Stichworte Grünbereiche im Gebiet gibt Frau Krause zu bedenken, dass es sich bei dem vorgestellten Konzept um einen ersten groben Entwurf handelt, welcher im Rahmen der Endinvestorensuche ggf. noch angepasst werden muss. Da es sich bei der Biotop- und Nutzungstypenkartierung um keine gesetzlich geschützten Biotope handelt, wird die Stadt die Ausarbeitung eines GOP von den Forderungen der uNB abhängig machen. Bzgl. der Entwicklung der Gleistrasse gibt Frau Krause zu bedenken, dass es sich dabei um eine politische Entscheidung handelt, die an derer Stelle geklärt werden muss. Hinzu kommt der im Jahr 2017 beabsichtigte Straßenbau in der Walkmühlenstraße. Die Planung lässt aufgrund der Flächenverhältnisse auch keinen Spielraum für die Erstellung eines gesonderten Fahrradstreifens bzw. für eine grünräumliche Gestaltung zu.

**Bürger 9** möchte wissen welche Abstandsflächen zu Gewässern einzuhalten sind, da sich im Westen an den Geltungsbereich der Graben zum Igelpfuhl anschließt.

**Frau Schwarz** antwortet, dass diese bspw. im Wasserhaushaltsgesetz festgeschrieben sind und im Rahmen der anschließenden Behördenbeteiligung weiter konkretisiert werden.

**Bürger 4** ist der Meinung, dass der Pionierwald als öffentliche Freifläche erhalten bleiben sollte, da die Fläche sonst nur Privateigentümern zur Verfügung steht. Außerdem kommt Bürger 4 noch einmal auf die Südspange zu sprechen, da er die Gefahr sieht, dass die momentane Erschließungssituation dem nicht gewachsen ist und es zu einem Verkehrschaos kommen könnte.

**Frau Krause** bezieht sich auf die Präsentation (vgl. S. 18). Auch vom Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Rahmen der Planungsanzeige gefordert, die jetzige Anbindung der Fließstraße an die Elisabethstraße an den zukünftig zu erwartenden Fahrzeugverkehr zu überprüfen. Im Rahmen des Planverfahrens soll daher noch ein Verkehrsgutachten mit entsprechend erweitertem Untersuchungsbereich beauftragt werden.

**Bürger 2** weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauung der Flurstücke im westlichen Geltungsbereich die Frage der Pflege des Grabens geklärt werden muss, da die Befahrbarkeit des Grabens mit größerem Gerät dann nicht mehr möglich wäre.

Frau Krause bestätigt, dass die Pflege mit dortigem Baubeginn überprüft werden müsse. In anderen Bereichen der Umgebung wird bereits mit der Hand gepflegt. Dieses Verfahren müsse dann auch für diesen Graben eingesetzt werden.

**Bürger 10** weist darauf hin, dass in der Krumpfen Straßen für viel Geld neue Bäume gepflanzt wurden, die im Rahmen des wahrscheinlich notwendig werdenden Straßenausbaus später wieder gefällt werden müssen. Sie sieht dies als unnötige Kosten an und fordert eine gewissenhafte Prüfung, welche Investitionen jetzt noch in der Krumpfen Straße notwendig sind. Als Beispiel gibt Bürger 10 an, dass die Straße in den letzten Jahren 14-mal gebaut wurde.

**Bürger 11** spricht sich auch dafür aus die Fahrradtrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und so zu sichern. Ihr liegen insbesondere die Schüler und Schülerinnen am Herzen die eine sicherere Wegeverbindung zur Grundschule und zum Gymnasium erhalten. Ihrer Meinung nach sollte die Trasse mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden um sie gestalterisch aufzuwerten.

**Bürger 2** führt in diesem Zusammenhang das Beispiel einer versuchten Vergewaltigung an, welche vor drei Jahren im Bereich am Wall stattfand und gibt den Hinweis, dass der WSE auf der Fußwegeverbindung zwischen der Straße am Wasserwerk und der Fließstraße, solange die Wohngebietsentwicklung nicht abgeschlossen ist, erneut eine Laterne aufstellen sollte.

Dieser Hinweis wird von den Vertretern der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen. Es liegt jedoch allein im Ermessen des WSE diesem Wunsch nachzukommen, da er Flächeneigentümer ist.

**Bürger 5** fragt darauf hin, ob es nicht möglich wäre im Rahmen der Verlegung der Hauptwasserleitung in die ehemalige Gleisstraße, den Weg in einen besseren Zustand zu versetzen.

**Herr Bähler** entgegnet dem, dass dies möglich wäre, die Kosten aber auf die Wassergebühren umgelegt werden müssen. Daher wird der Weg nach Abschluss der Bauarbeiten in seinen Ursprungszustand zurück versetzt.

Zuletzt wird noch das Thema der Kostenbeteiligung der Bürger am Straßenbau thematisiert. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages besteht die Möglichkeit dem Vorhabenträger diese Pflicht aufzuerlegen, sofern das Verkehrsgutachten die Aussage erbringt, dass die Fließstraße aufgrund der Wohngebietsentwicklung ausgebaut werden muss.

Nachtrag: **Bürger 1** fand sich am 18.10.2016 noch einmal in den Räumen der Stadtverwaltung ein und gab einen Zusatz zu seiner Stellungnahme vom 11.10.2016. Er wollte noch einmal auf zwei Schwerpunkte aufmerksam machen. Die Sicherung des Vogelbestandes und die Sicherung des Pionierwaldes liegen ihm sehr am Herzen. Insbesondere für die Vögel sieht er bei Wegfall des Pionierwaldes kein geeignetes Habitat in der Nähe-

ren Umgebung. Er bittet darum dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Weiterhin wollte er darauf aufmerksam machen, dass bei Verlängerung der Krumpfen Straße über die ehemalige WGT-Liegenschaft für den PKW-Verkehr, die Erschließungssituation (im Sinne des Ausbauzustandes und der finanziellen Beteiligung der Anwohner) überprüft werden muss.

Antje Schwarz  
21.11.2016

m.d.B. um Mitzeichnung  
Krause, FGLin