



Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ der Stadt Strausberg

06.03.2018 | Erörterungsveranstaltung
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Erörterungsveranstaltung?

§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über

- die allgemeinen **Ziele und Zwecke der Planung** (...) und
- die voraussichtlichen **Auswirkungen der Planung**

öffentlich zu unterrichten;

ihr ist **Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung** zu geben.“

06.03.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Erörterungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

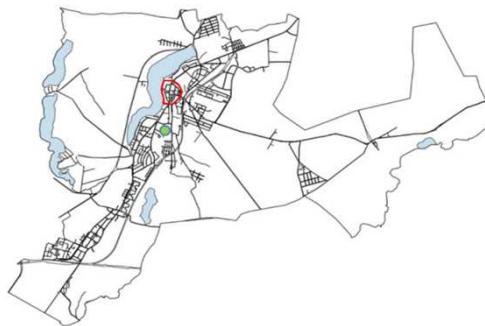
1

Gliederung

- 1. Beschreibung des Plangebiets**
- 2. Nutzung des Plangebiets**
- 3. Planungsüberlegung/-bindung**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Bebauungsplan (Vorentwurf)**
- 6. Verfahren nach § 13 b BauGB**
- 7. Verfahrensschritte nach dem BauGB / Zeitplan**
- 8. Vorliegende Informationen**

1. Beschreibung des Plangebiets

Lage:



Größe: 1,74 ha

Flurstücke: 326, 327, 328 (tlw.),
329, 332, 333, 334

Flur 12
Gemarkung
Strausberg

Eigentümerin: Hegermühlenstraße
Grundbesitz
Entwicklungs-
gesellschaft mbH

Projekt-
entwicklerin: KW-Development GmbH



Abb. 1: Luftbild des Planbereichs im Mai 2017
Quelle: Google Earth, Zugriff am 30.01.2018

2. Nutzung des Plangebiets

damals: **militärische Nutzung**

Gelände der Sowjetarmee
(WGT-Liegenschaft),
Nutzung als Schrottplatz mit
Betriebsstoffen, Waschrampe mit
Wartungsgrube und Tankstelle

heute: **keine Nutzung**

ungenutzte und unbebaute
Brachfläche

künftig: **zivile Nutzung (Planung)**

Wohnen



Abb.2: Luftbild des Planbereichs im Oktober 2000
Quelle: Google Earth, Zugriff am 30.01.2018

3. Planungsüberlegung/-bindung

1995 | Bereichsentwicklungsplanung Hegermühlenstraße (BEP)

- Integration ins Stadtgefüge als Wohn- und Bürostandort
- Erhalt und Ergänzung des Bestandes
- Realisierung mehrgeschoßiger Wohn- und Geschäftsgebäude und Stellplatzanlage



Abb. 3: BEP 1995

1999 | Flächennutzungsplan (FNP)

- gemischten Baufläche für Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Gemeinbedarf
- Ergänzung zum Angebot der Altstadt



Abb. 4: FNP 1999

2017 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035

- Plangebiet als Wohnbaupotenzialfläche
- > entspricht den Zielen des INSEK 2035

3. Planungsüberlegung/-bindung

1995 | Bereichsentwicklungsplanung Hegermühlenstraße (BEP)

- Integration ins Stadtgefüge als Wohn- und Bürostandort
- Erhalt und Ergänzung des Bestandes
- Realisierung mehrgeschoßiger Wohn- und Geschäftsgebäude und Stellplatzanlage

Wohnen und Gewerbe

1999 | Flächennutzungsplan (FNP)

- gemischten Baufläche für Mischnutzungen von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Gemeinbedarf
- Ergänzung zum Angebot der Altstadt

Anpassung der Planung an aktuelle Flächenanforderungen

2017 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035

- Plangebiet als Wohnbaupotenzialfläche
- > entspricht den Zielen des INSEK 2035

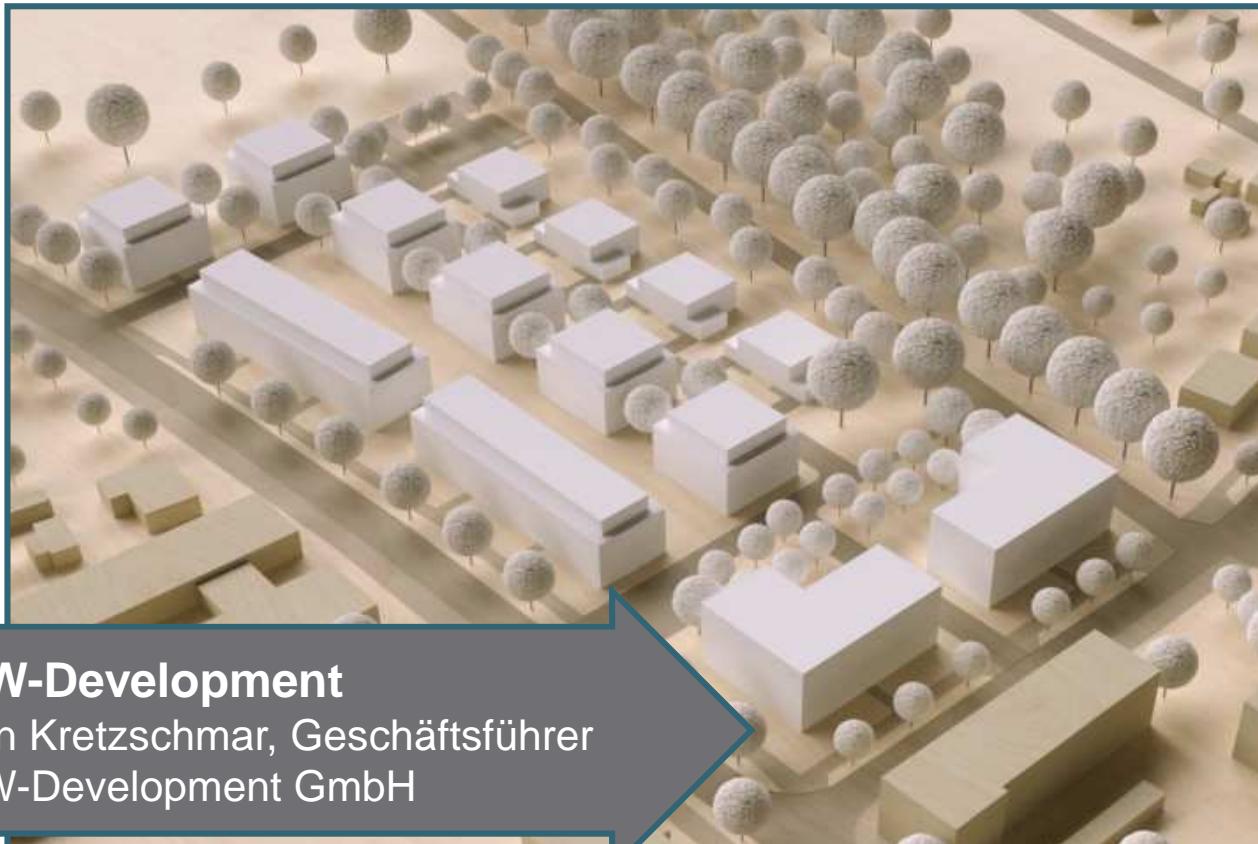
Wohnen

4. Städtebauliches Konzept



06.03.2018

Projektvorstellung durch die KW-Development



KW-Development
Jan Kretzschmar, Geschäftsführer
KW-Development GmbH

Abb. 5: Städtebauliches Konzept 2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Erförterungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

7

4. Städtebauliches Konzept



06.03.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

KW-Development

Wer wir sind:

- Die KW-Development GmbH ist ein **2012 gegründetes, inhabergeführtes Familienunternehmen** aus Potsdam mit Sitz in Berlin.
- Derzeit arbeiten über **35 erfahrene Projektleiter, Bauingenieure und Bauleiter** für den Erfolg unserer Bauvorhaben in Berlin und Brandenburg.
- Wir bauen schlüsselfertig für private **Endnutzer** wie auch städtische **Wohnungsbaugesell- und -genossenschaften**.



Abb. 6: KW-Development

4. Städtebauliches Konzept



06.03.2018

KW-Development

Was wir tun:

- Als Projektentwickler und Bauträger realisiert die KW-Development GmbH hauptsächlich **Wohnbauvorhaben und Gewerbeprojekte** in Berlin und Brandenburg.
- Unser Fokus liegt auf der liebevollen Gestaltung und dem effektiven Bau von **bezahlbarem Wohnraum** sowie der Schaffung der notwendigen Infrastruktur wie **Nahversorgung, Kitas und Schulen**.
- Durch die langjährige Zusammenarbeit mit zuverlässigen Nachunternehmern können wir eine **hohe Qualität** unserer Vorhaben bei gleichzeitiger Kostensicherheit garantieren.



Abb. 7: Projekte der KW-Development

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept



06.03.2018

KW-Development

Was wir planen:

- Für das Plangebiet haben wir ein Bebauungskonzept entwickelt, das die Errichtung von **158 Wohnungen in Doppel- und Mehrfamilienhäusern** vorsieht.
- Mit der notwendigen Erarbeitung eines Bebauungsplans ist **GfP Gesellschaft für Planung** beauftragt, die Kosten dafür tragen wir.
- Die Entwurfsplanung wurde von **Fuchshuber Architekten** aus Leipzig gefertigt.



Abb.1: Luftbild des Planbereichs im Mai 2017
Quelle: Google Earth, Zugriff am 30.01.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

KWD DEVELOPMENT

06.03.2018

Modell

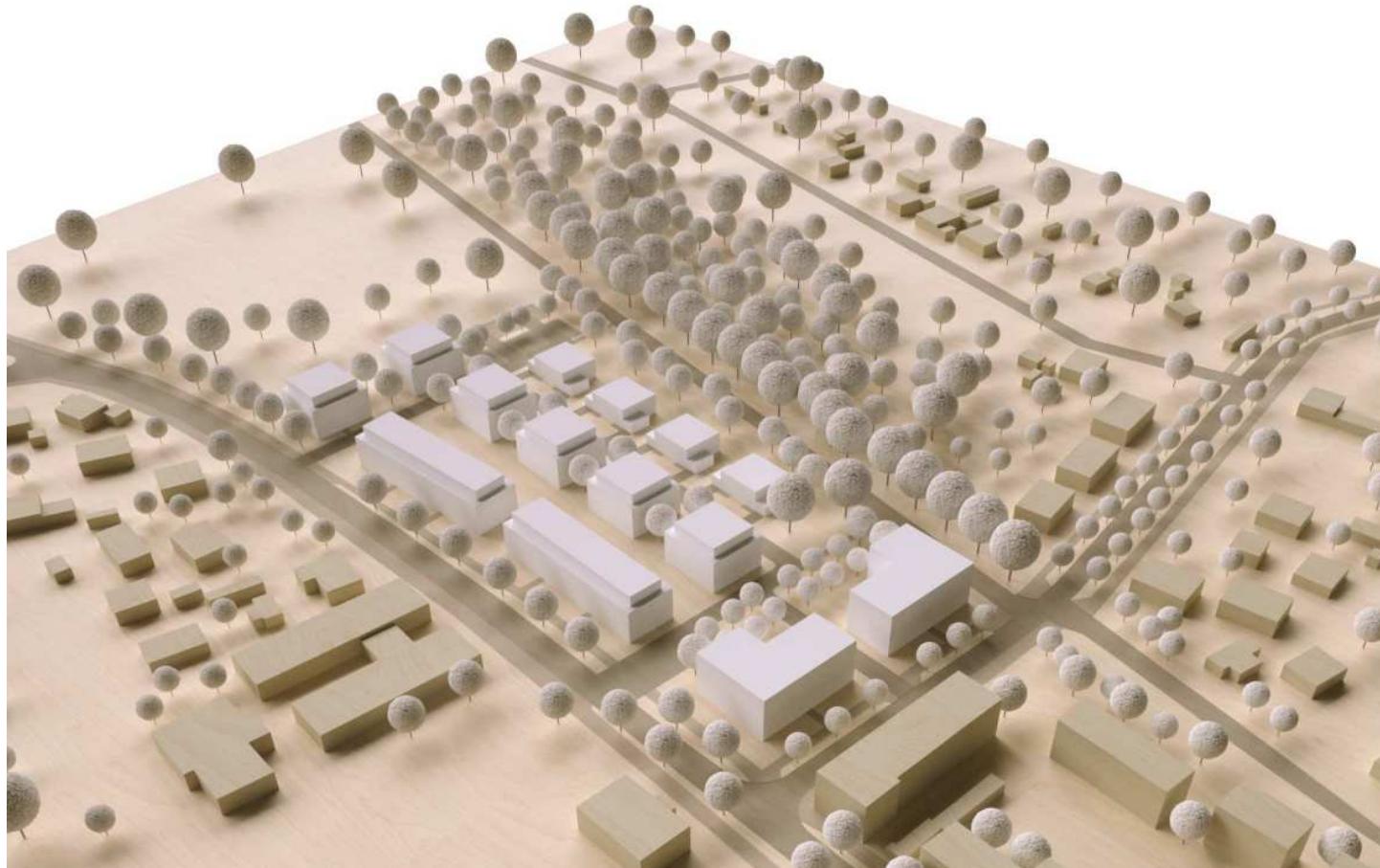


Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Stand: 28.08.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

KWD DEVELOPMENT

06.03.2018

Lageplan



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Stand: 28.02.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

KWD DEVELOPMENT

06.03.2018

Erdgeschoss



Abb. 10: Städtebauliches Konzept, Stand: 28.02.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Erforderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

Regelgeschoß

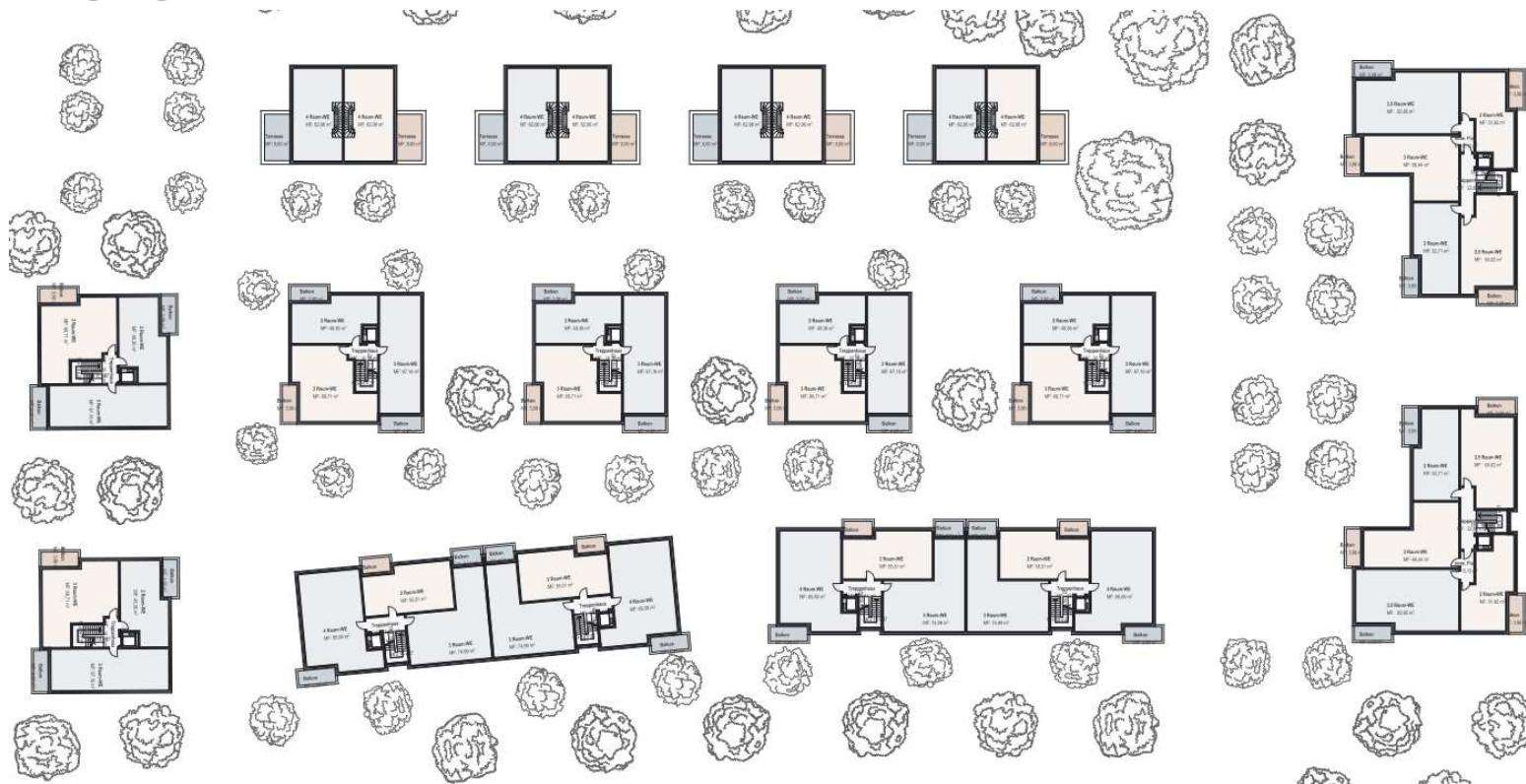


Abb. 11: Städtebauliches Konzept, Stand: 28.02.2018

4. Städtebauliches Konzept



06.03.2018

Dachgeschoss

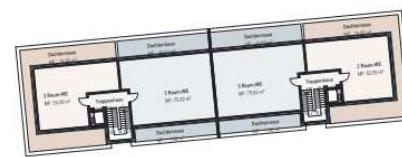
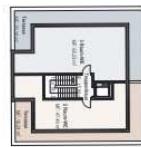
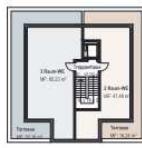
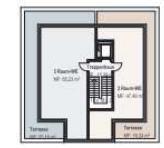
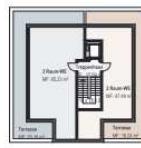
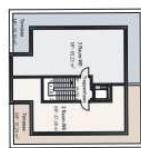


Abb. 12: Städtebauliches Konzept, Stand: 28.02.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Erörterungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

KWD DEVELOPMENT

06.03.2018

Untergeschoß

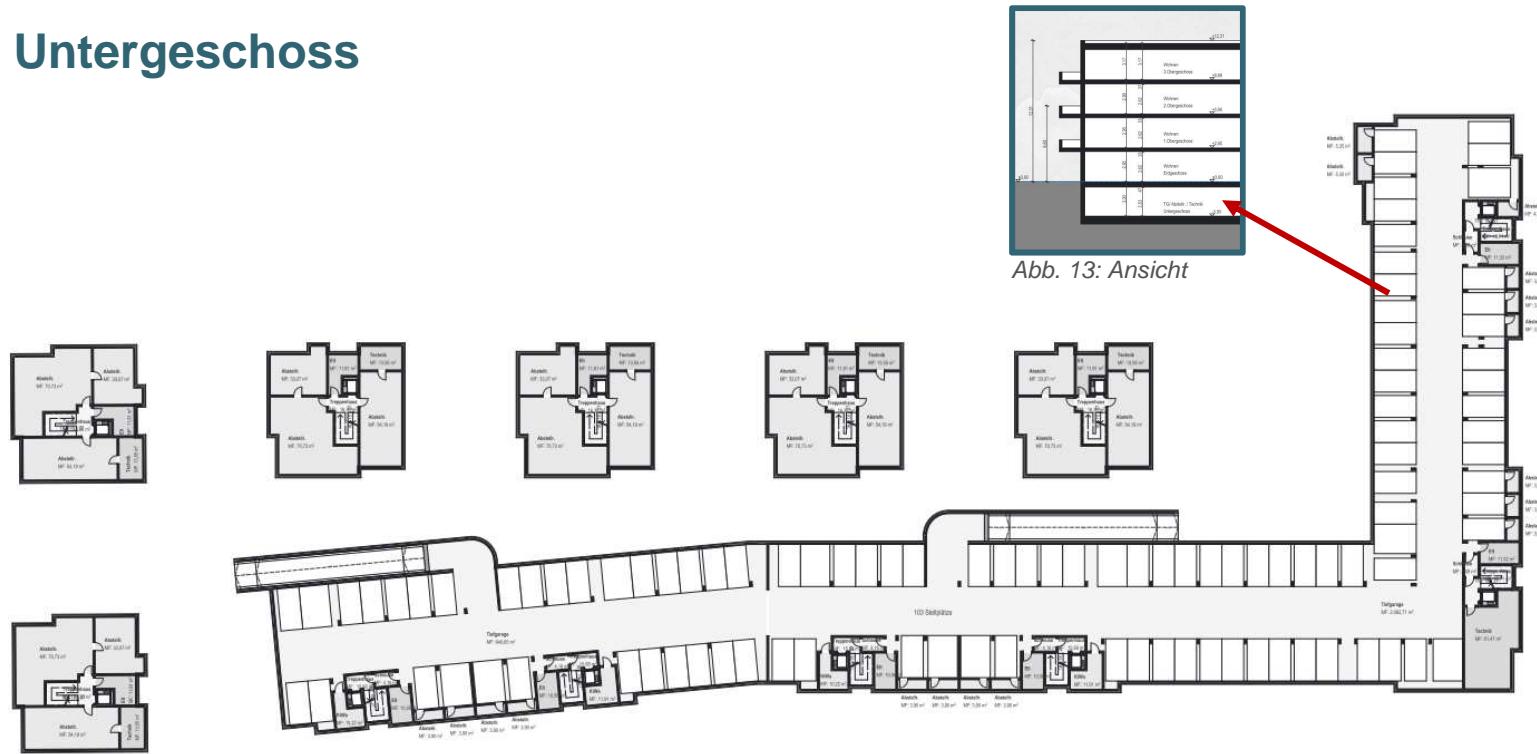


Abb. 14: Städtebauliches Konzept, Stand: 29.01.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Erlöserungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

4. Städtebauliches Konzept

KWD DEVELOPMENT

06.03.2018

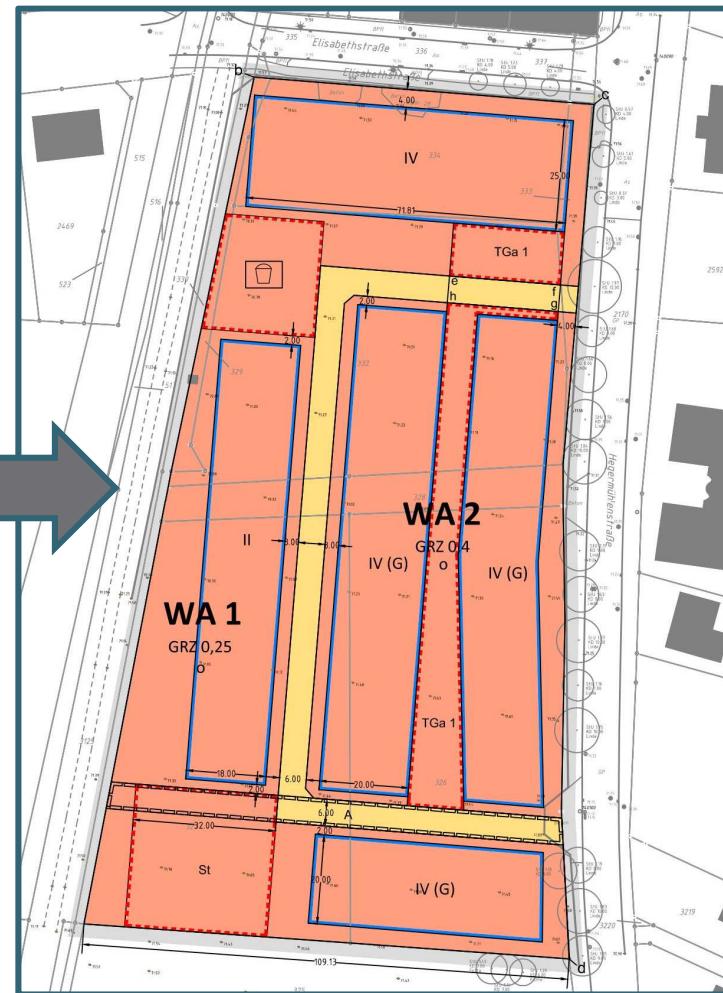
Beispielvisualisierung



Abb. 15: Beispielvisualisierung, Stand: 28.02.2018

Bebauungsplan Nr. 62-18 „Wohnen an der Elisabethstraße“
Förderungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

5. Bebauungsplan (Vorentwurf)



6. Verfahren nach § 13 b BauGB

Planungsrechtliche Einordnung

- Teil einer ca. 13 ha großen innerstädtischen Freifläche
(Außenbereich nach §35 BauGB im Innenbereich § 34 BauGB)
> Entwicklung des Plangebiets m.H. eines Bebauungsplans

Verfahrensart

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Voraussetzungen:

1. Fläche grenzt an Siedlungsbereich,
2. Bebauungsplan ermöglicht Wohnbebauung,
3. Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird ermöglicht

Verfahrenserleichterungen u.a.:

1. keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht
2. Verzicht auf frühzeitige Beteiligungsverfahren
3. FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung

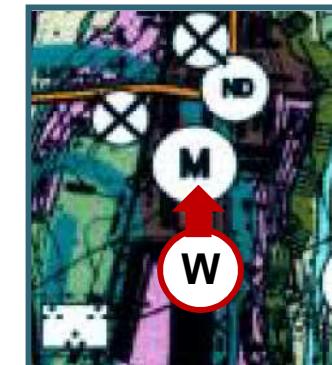


Abb. 4: FNP1999 (mit Hinweis auf FNP-Berichtigung)

7. Verfahrensschritte / Zeitplan*

Übersicht (vereinfachte Darstellung)

Januar 2018	Planungsanzeige nach § 1 Abs. 4 BauGB
06.03.2018	frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Erörterungsveranstaltung)
22.03.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Frühjahr 2018	frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Winter 2018	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Frühjahr 2019	Auslegungsbeschluss
Frühjahr 2019	Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Winter 2019	Abwägungs- und Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

* Der Zeitplan ist nicht verbindlich. Die Termine können sich im Laufe des Verfahrens verschieben!

8. vorliegende Informationen (I/II)

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ im Verfahren [uNB 2018] (Vereinbarkeit für FNP- Ausweisung (Baufläche) liegt vor)

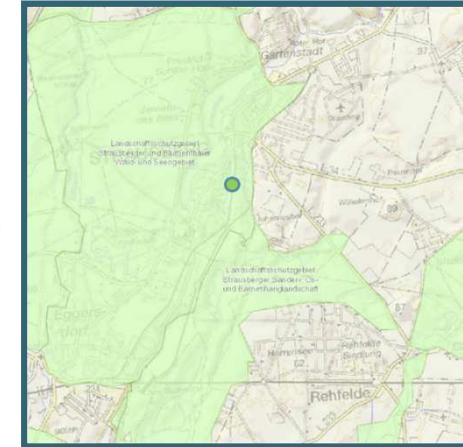


Abb. 18: LSG

Wasserschutzgebiet (WSG) (Schutzzone III A)

- Vereinbarkeit aufgrund FNP-Ausweisung [uWB 2018]
- ABER: Einschränkungen und Verbote für bestimmte Vorhaben

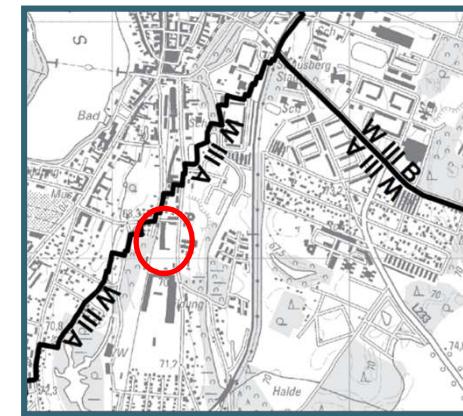


Abb. 19: WSG

Altlasten/Kampfmittel

- ehemaliger Altlastenstandort > Altlastenfreiheit nach baubegleitender Sanierung > Eignung für ein Wohngebiet [uABW 2018]
- Kampfmittelbelastung [KBD 2018]

8. vorliegende Informationen (II/II)

Flora- Fauna (Artenschutz, Biotope usw.)

- Forderung zur Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrag (Prüfumfang: Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Schmetterlinge) [uNB 2018]
- derzeit Grundlagenerhebung zur Erarbeitung des Umweltbeitrags, inkl. Artenschutzbeitrag und Biotopkartierung
- Kartierung ab April 2018 und Ergebnis ab Oktober 2018

Verkehrsbelastung

- Freie Kapazitäten der Hegermühlenstraße [Hoffmann-Leichter 2017]

Erschließung

- Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (Abfall)
- Wasserverband Strausberg-Erkner (Trink- und Abwasser)
- Stadtwerke Strausberg (Strom)

Weitere Informationen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gesammelt und fließen in die Planung ein...

Ende.

... Fragen?

... Stellungnahme unter Angabe des Namens?

... Teilnehmerliste?

Danke.