Stadt Strausberg

Wahlperiode 2019 – 2024

Beschluss

Vorlage Nr.: 132/2020 erstellt am: 14.04.2020
Beschluss Nr.: 08/168/2020

Einreicher: Bürgermeisterin
Zuständigkeit: Technische Dienste Seiten: 6

08/168/2020

Beratungsfolge		Sitzungs-datum	ö.T.	g.T.	Vertreter		Ergebnis			Beschluss-empfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	
1	Bauen, Umwelt und Verkehr	09.06.2020	☒	☐	9	8	7	0	1	☒
2	Hauptausschuss	15.06.2020	☒	☐	10	10	10	0	0	☒
3	Stadtverordnetenversammlung	25.06.2020	☒	☐	32	31	24	0	7	

Betreff: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64/20 "Mühlenweg - West"

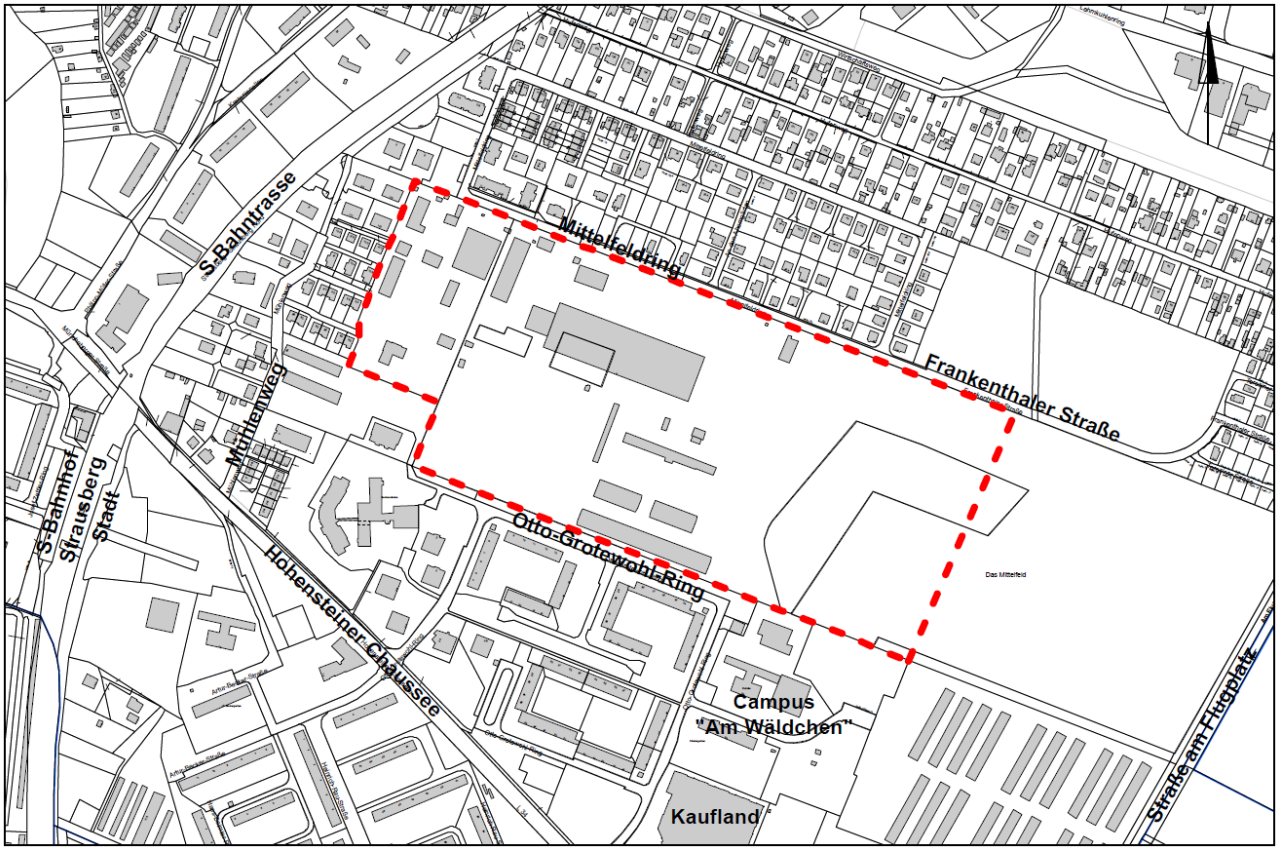
Beschlussentwurf:

1. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 64/20 „Mühlenweg - West“ soll auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

2. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 846, 848 und dem Straßenverlauf des Mittelfeldrings sowie der Frankenthaler Straße (tlw.) begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs senkrecht von Nord nach Süd über die Flurstücke 394/1, 394/2 und 395 (alle tlw.). Im Süden stellen die nördlichen Grenzen der Flurstücke 691 und 692 sowie der Straßenverlauf des Otto-Grotewohl-Rings die Geltungsbereichsgrenze dar. Im Westen begrenzen die östlichen Grenzen der Flurstücke 1543, 1556, 1564, 1684, 1687, 1700, 1702, 1703, 1714, 1715, 1719, 1735 den Geltungsbereich (alle Flurstücke aus der Flur 16, Gemarkung Strausberg). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 16,6 ha und umfasst die Flurstücke 392, 393, 1569 gänzlich sowie Teilflächen der Flurstücke 394/1, 394/2, 395 (Geltungsbereich siehe anliegender Planausschnitt).

3. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Verkehrsflächen, Grünfläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64/20 „Mühlenweg - West“:



Sachdarstellung / Begründung / Rechtsgrundlage:

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Wie bereits in der Informationsvorlage, zum Entwicklungskonzept für die Liegenschaft „Mühlenweg 6“ und angrenzender Bereiche, informiert wurde, soll mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Flächeneigentümerin und der Stadt Strausberg, auf Grundlage einer gemeinsamen Erklärung zur Konversionspartnerschaft, in einem Teilbereich der gegenständlichen Liegenschaft ein allgemeines Wohngebiet und eine große zusammenhängende Grünfläche entwickelt werden. Gemeinsames Ziel der BImA und der Stadt Strausberg ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum im Rahmen der zivilen Nachnutzung der Konversionsfläche. Dabei sollen verschiedene Wohnformen vom Einfamilienhaus über Mehrgenerationenhaus, Reihenhäuser bis zu Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten Berücksichtigung finden.

Die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (SWG) besitzt ebenfalls ein Interesse an der Arrondierung ihres Bestandes, dem Wohngebiet am Otto-Grotewohl-Ring. Für die Planvorstellungen der SWG soll Baurecht geschaffen werden. Die SWG beabsichtigt, auf der südlichen Teilfläche mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu realisieren. Die SWG hat die BIMA über ihr Kaufinteresse und ihre Entwicklungsabsicht informiert.

Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 16,6 ha und umfasst neben den zukünftig für Bebauung vorgehaltenen Flächen eine ca. 0,6 ha große Grünfläche (vgl. Anlage 1 - Geltungsbereich). Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Eigentum der BImA und ist im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich von Bebauung umgeben, im Osten grenzt eine bewaldete Brachfläche und im weiteren Verlauf die Straße „Am Flugplatz“ an. Aktuell ist der Geltungsbereich überwiegend baulich geprägt, steht in großen Teilen jedoch leer.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Der Geltungsbereich befindet sich in Strausberg - Ost zwischen dem Mittelfeldring und dem Otto-Grotewohl-Ring. Die Entfernung zum S-Bahnhof Strausberg Stadt beträgt fußläufig ca. 800 m und zur Altstadt ca. 1.200 m.
Das Plangebiet ist über den Otto-Grotewohl-Ring und die Hohensteiner Chaussee sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Städtebauliches Konzept

Die BImA hat in Abstimmung mit der Stadt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedenen Erschließungs- und Parzellierungsvarianten für das Planungsgebiet untersucht. Die Vorzugsvariante nimmt im Wesentlichen die vorhandenen baulichen Strukturen auf und führt sie fort. Die Gebäude sollen sich von der fünf bis sechsgeschossigen Bebauung am Otto-Grotewohl-Ring bis zur Einfamilienhausbebauung am Mittelfeldring in ihrer Geschossigkeit abtreppen und sich auf diesem Wege in das Bestandsgebiet einzufügen. Das anliegende städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 2 - städtebauliches Konzept) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Soziale Infrastruktur

Wichtige Versorgungseinrichtungen wie bspw. für Lebensmittel befinden sich an der Hohensteiner Chaussee (Kaufland) und in der Altstadt. Unweit des Plangebietes befinden sich die Kindertagesstätten „Sonnenschein“ und „Zauberwald“, „Zwergenland“ und „Kinderland“. Im Einzugsbereich der Liegenschaft befinden sich außerdem die Grundschule „Am Wäldchen“ und die „Hegermühlen Grundschule“. Zudem sind ergänzende soziale Angebote im direkten Umfeld der Liegenschaft vorhanden (z.B. Jugendsozialverbund Strausberg e.V., AWO Quartierszentrum). Aus den bisherigen Planungsüberlegungen ergibt sich ein Zuwachs von rund 300 Wohneinheiten. Da seit dem Jahr 2018 Investitionsvorhaben in die soziale Infrastruktur erfolgt sind und weiterhin erfolgen (u.a. Neubau Kita Zwergenland mit ca. 250 Plätzen, Fertigstellung Hort Campus Am Wäldchen in 2020, Schulsanierung Campus Am Wäldchen 2020 - 2022) kann von der Bedarfsdeckung ausgegangen werden.

Aufgrund des anzunehmenden Bedarfs einer Fläche für den Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan ebenfalls eine entsprechende Ausweisung vorgenommen.

Planungsrecht / Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich wesentlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Außenbereich beurteilt sich gem. § 35 BauGB. Um die städtebauliche Ordnung des Plangebietes langfristig zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll im sogenannten Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Im Bebauungsplan sollen allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, Grünfläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan können demnach aus dem FNP entwickelt werden. Ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

Abbildung: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Strausberg aus dem Jahr 1999 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64/20 „Mühlenweg - West"

Planungskostenübernahmevertrag

Die Stadt Strausberg schließt mit der BImA als Flächeneigentümerin einen Planungskostenübernahmevertrag. Die BImA übernimmt demnach alle Kosten für Planungs- und Gutachterleistungen. Die Beauftragung der Planungsbüros und von Gutachtern erfolgt durch die Stadt Strausberg.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sollen vollständig berücksichtigt werden. Durch einen Fachgutachter wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B, jedoch in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

Altlasten

Vom Vorhandensein von Altlasten ist aufgrund der vorhergehenden militärischen Nutzung auszugehen. Zudem besteht der Verdacht, dass die Liegenschaft durch den früheren Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, mit schädlichen Bodenveränderungen sowie Kontamination der bestehenden Bausubstanz belastet ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird diese Problemstellung näher untersucht und die Beseitigung vorhandener Altlasten durch den Grundstückseigentümer (BImA) geregelt.

Verkehr, technische Infrastruktur

Das Plangebiet profitiert von seiner verkehrlichen Ein- und Anbindung und seiner stadtzentralen Lage. Es besitzt eine sehr gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den ÖPNV, durch seine Nähe zu den beiden S-Bahnhöfen. Die Haupterschließung für das zukünftige Entwicklungsgebiet ist über den Otto-Grotewohl-Ring / Hohensteiner Chaussee geplant und schließt damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Eine verkehrliche Erschließung der neu zu entwickelnden Flächen über den Mühlenweg (Ausnahme Fuß-/ Radweg) soll nicht erfolgen.

In dem „Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg“ aus dem Jahr 2018 wurde das für die Liegenschaft relevante Straßennetz untersucht. Das Gutachten berücksichtigt dabei die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für bestehende und zukünftige Wohnbaupotenziale und schätzt die umliegenden Kreuzungs- und Knotenpunkte für die geplante Entwicklung als leistungsfähig ein.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in den überwiegenden Bereichen erschlossen ist. Genaueres werden die Leitungsträger im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitteilen. Durch evtl. Erweiterungen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in allen Bereichen infrastrukturell erschlossen werden kann.

Nächste Schritte (inhaltlich, nicht chronologisch)

- Fassung des Aufstellungsbeschluss durch die SVV
- Abschluss des Planungskostenübernahmevertrag mit der BImA
- Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros
- Vorbereitung Durchführung frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung und frühzeitige Behördenbeteiligung

Anlagen:
Anlage 1 – Geltungsbereich
Anlage 2 – städtebauliches Konzept

Finanzielle Auswirkungen: ☐

Kosten:	- €	
Stellungnahme des Kämmerers:		

Änderungsempfehlungen:

Beschlussfassung:
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64/20 "Mühlenweg - West"

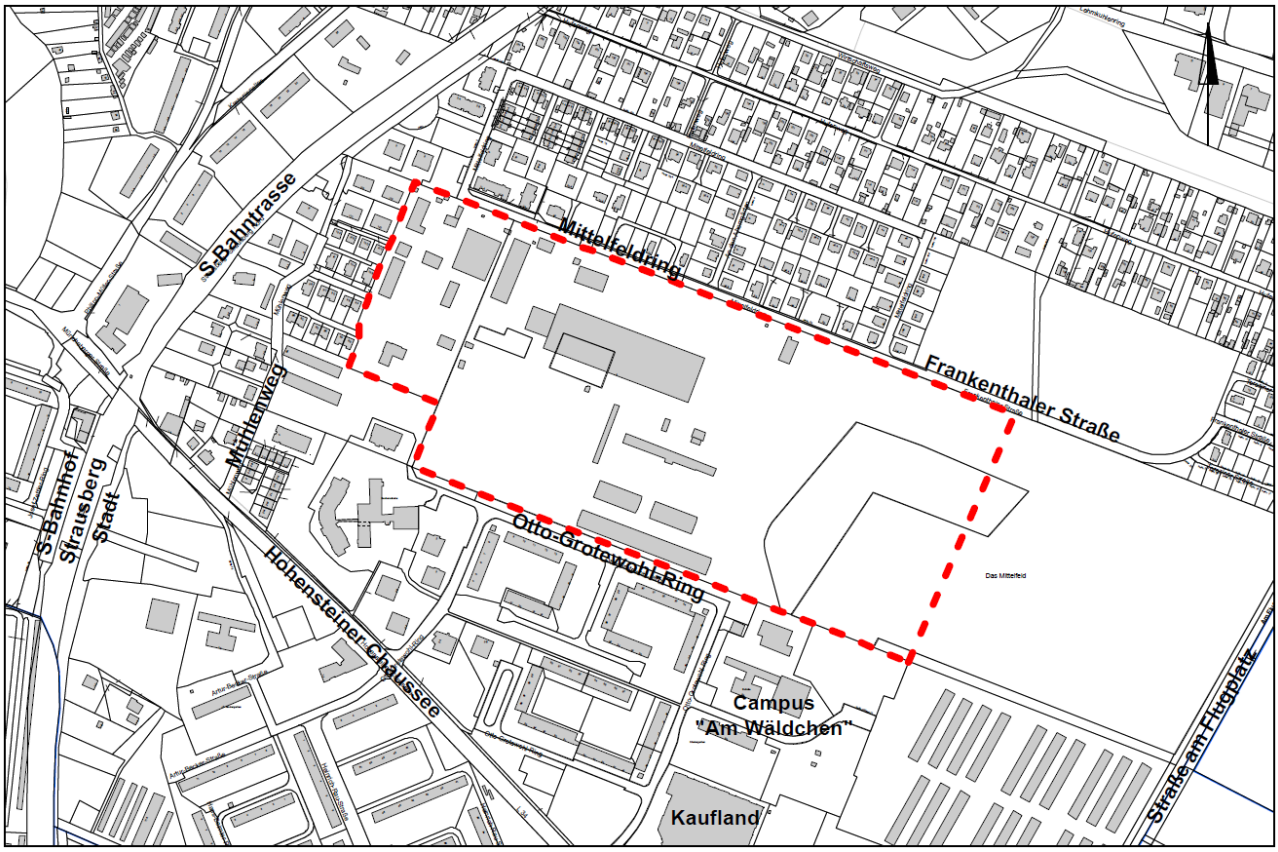
1. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 64/20 „Mühlenweg - West“ soll auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

2. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 846, 848 und dem Straßenverlauf des Mittelfeldrings sowie der Frankenthaler Straße (tlw.) begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs senkrecht von Nord nach Süd über die Flurstücke 394/1, 394/2 und 395 (alle tlw.). Im Süden stellen die nördlichen Grenzen der Flurstücke 691 und 692 sowie der Straßenverlauf des Otto-Grotewohl-Rings die Geltungsbereichsgrenze dar. Im Westen begrenzen die östlichen Grenzen der Flurstücke 1543, 1556, 1564, 1684, 1687, 1700, 1702, 1703, 1714, 1715, 1719, 1735 den Geltungsbereich (alle Flurstücke aus der Flur 16, Gemarkung Strausberg). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 16,6 ha und umfasst die Flurstücke 392, 393, 1569 gänzlich sowie Teilflächen der Flurstücke 394/1, 394/2, 395 (Geltungsbereich siehe anliegender Planausschnitt).

3. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem.

§ 4 BauNVO für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Verkehrsflächen, Grünfläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf.

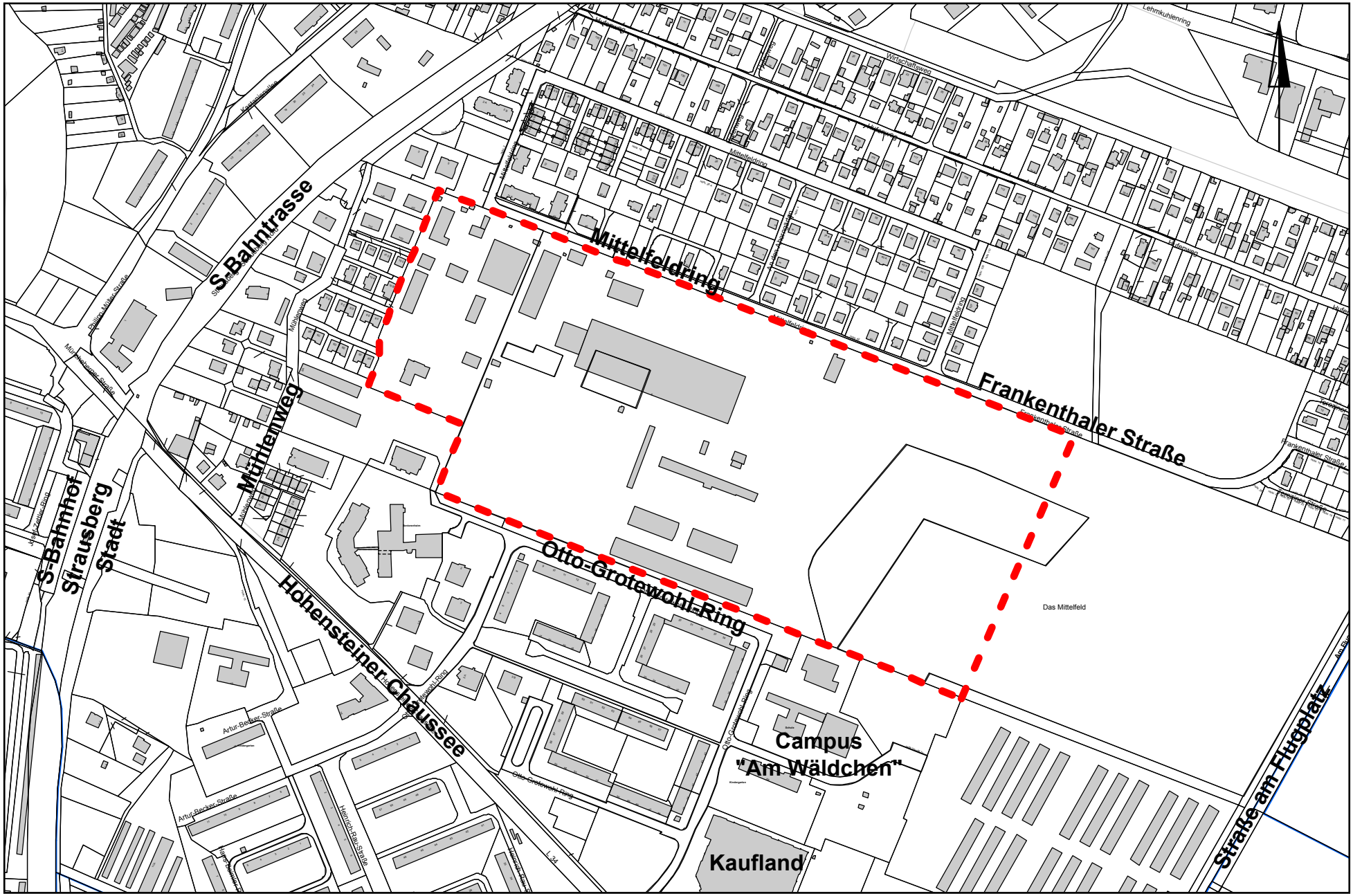
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64/20 „Mühlenweg - West“:

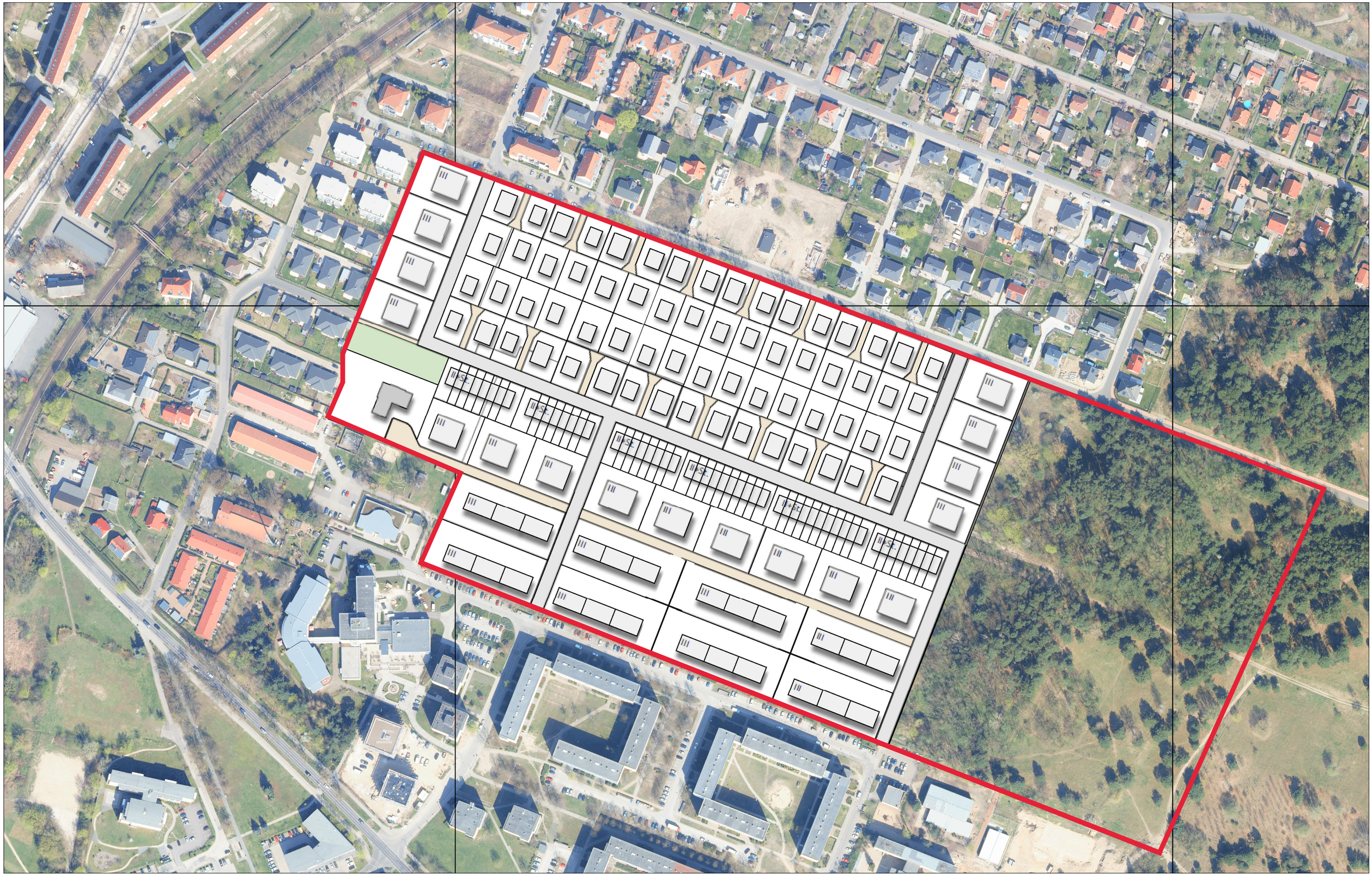


Steffen Schuster Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung	Elke Stadeler Bürgermeisterin

Beschluss - Nr.:	**08/168/2020** vom 25.06.2020

Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64/20 "Mühlenweg - West"


Mittelfeldring
Frankenthaler Straße
Otto-Grotewohl-Ring
Hohensteiner Chaussee
Mühlenweg
S-Bahntrasse
S-Bahnhof Strausberg Stadt
Straße am Flugplatz
Campus "Am Wäldchen"
Kaufland
Das Mittelfeld
Wirtschaftsweg
Lehmkuhlenring
Artur-Becker-Straße
Heinrich-Rau-Straße
Müllerweg
Pauline-Müller-Straße
Hortensienstraße
Mittelfeldring
Otto-Grotewohl-Ring
Frankenthaler Straße
Hohensteiner Straße
Hohensteiner Straße
Artur-Becker-Straße
Heinrich-Rau-Straße
Otto-Grotewohl-Ring
Otto-Grotewohl-Ring
Otto-Grotewohl-Ring
Mühlenweg
Mühlenweg
Mühlenweg
Mühlenweg
Mittelfeldring
Mittelfeldring
Mittelfeldring



Anlage 2 - städtebaulicher Entwurf mit Geltungsbereich (Stand 03.04.2020)
Format A3 - Maßstab 1:1.500