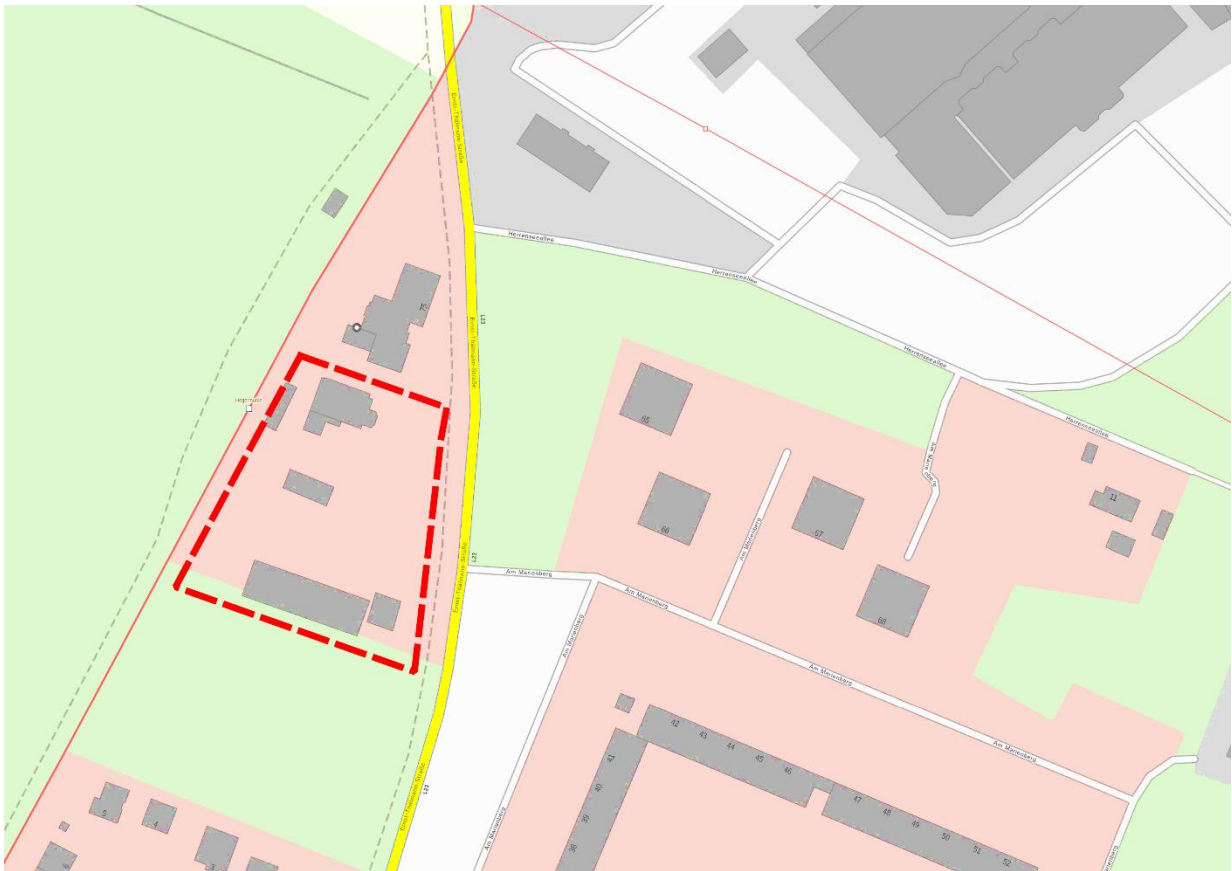


Bebauungsplan Nr. 72/25
„Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“
der Stadt Strausberg



Begründung

Stand: **Vorentwurf**, November 2025

Bearbeitung:

FIRU mbH – Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH / Berliner Straße 10 / 13187 Berlin / Telefon: (030) 288775-0, Telefax: (030) 288775-29

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Planungsziel und Planungserfordernis	5
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Umgebung des Plangebiets	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten	7
2.2.1	Geologie und Boden	7
2.3	Realnutzung	7
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Kampfmittelbelastung / Altlasten	8
2.7	Bau- und Bodendenkmale	8
2.8	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.1.1	Landesplanung	9
3.1.2	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	10
3.2	Flächennutzungsplanung	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	12
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
3.5	Lokale Agenda Strausberg 2030	13
3.6	Geltendes Planungsrecht	14
3.7	Benachbarte Bebauungspläne	14
3.8	Landschaftsplanung	14
3.9	Landschaftsschutzgebiet	14
3.10	Sonstige Planungsbindungen	14
3.10.1	Spielplatzsatzung	14
3.10.2	Stellplatzsatzung	15
3.10.3	Klimaschutzkonzept	15
3.10.4	Baumschutzsatzung	15
3.10.5	Trinkwasserschutzzone	15
4	PLANUNGSKONZEPT	16
4.1	Intention des Planes	16
4.2	Städtebauliches Nutzungskonzept	16

4.3	Erschließungskonzept	17
4.3.1	Löschwasserversorgung	17
4.3.2	Regenwasserentsorgung	17
4.4	Fachgutachten	17
5	PLANINHALT	18
5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	18
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA	18
5.1.2	Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	19
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	20
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	21
5.3.1	Bauweise	21
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	21
5.4.1	Stellplätze	21
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	22
5.6	Grünfestsetzungen.....	22
5.6.1	Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern	22
5.6.2	Erhalt eines stadtbildprägenden Baumes	23
5.6.3	Dachbegrünung	23
5.7	Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie	23
5.8	Errichtung eines Spielplatzes	23
5.9	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	24
6	FLÄCHENBILANZ.....	25
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
7.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.....	26
7.2	Auswirkungen auf Erholungsflächen	26
7.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	26
7.4	Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Region und die Umgebung	26
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt	27
7.5.1	Auswirkungen auf geschützte Arten	27
7.5.2	Schutzgüterbetrachtung.....	27
7.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	28
8	ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	29

8.1	Festsetzungen (TF)	29
8.2	Pflanzlisten.....	30
9	VERFAHREN	31
9.1	Aufstellungsbeschluss.....	31
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB.....	31
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB.....	31
9.4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	31
9.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	31
10	RECHTSGRUNDLAGEN	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet Ernst-Thälmann-Straße gem. Aufstellungsbeschluss v. 11.04.2025.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 2019)	10
Abbildung 3: Ausschnitt des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg / Planzusammenhang rote Markierung	12
Abbildung 4: Städtebauliches Konzept des geplanten Wohnquartiers an der Ernst-Thälmann-Straße (Feddersen Architekten, 2025).....	17

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsziel und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72/25 „Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“ ist die Absicht des Eigentümers der Grundstücke, ein Wohnungsbauprojekt zu realisieren, um den städtebaulichen Missstand im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtteilen Hegermühle und Strausberg-Stadt mithilfe des geplanten Wohnquartiers auf Höhe der Straßenbahnhaltestelle Hegermühle zu beheben. Nach heutigem Stand befindet sich im Geltungsbereich eine baulich vorgeprägte Brachfläche. Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in einem äußerst schlechten Zustand und die Freiflächen sind großflächig bewachsen. Daher ist das Ziel der Planung, das Gebiet durch neue Bebauung und Freiraumstrukturen wieder zu beleben.

Für das betreffende Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Vorhaben auf der Fläche sind gegenwärtig nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Wiedernutzbarmachung der ehemals baulich geprägten Fläche handelt es sich grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, ist folglich ein Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als

Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Zudem wird für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren nach den Grundsätzen des § 13 BauGB angewendet.

Die Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau ist im öffentlichen Interesse und wird von der Stadt Strausberg unterstützt. Die Kosten für die Entwicklung des Projekts (inklusive Planungskosten) sollen durch den Vorhabenträger getragen werden. Die Stadt hat dazu einen Planungskostenübernahmevertrag mit dem Eigentümer geschlossen. Dieser regelt die Kostenübernahme aller das Planverfahren betreffenden Kosten durch den Eigentümer. Die Planungshoheit der Stadt wird dadurch nicht berührt. Möglicherweise erforderliche Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Grundstücks und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind ebenfalls vom Eigentümer der Fläche zu tragen.

Der Stadt Strausberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Umsetzung der mit der Planung verbundenen Bauvorhaben erfolgt durch den privaten Eigentümer des Grundstücks.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Berlin im Landkreis Märkisch-Oderland in der Kernstadt Strausberg. Das Plangebiet umfasst ca. 6.414 m² Fläche und liegt südwestlich des Stadtkerns von Strausberg im Stadtteil Hegermühle.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Wohn- und Bürogebäude an der Ernst-Thälmann-Straße 75,
- Im Osten durch die Ernst-Thälmann-Straße,
- im Süden durch ein bebautes, dicht bewachsenes Grundstück und
- im Westen durch die Straßenbahnstrecke der Strausberger Eisenbahn im Bereich der Haltestelle Hegermühle.

Die Fläche stellt derzeit eine baulich vorgeprägte Brachfläche mit den Ruinen eines ehemaligen Bürogebäudes des Brandenburgischen Straßenbauamts und eines Landhauses dar.

Der ca. 5.743 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72/25 „Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“ umfasst die Flurstücke 23 und 24 der Flur 8 der Gemarkung Strausberg.

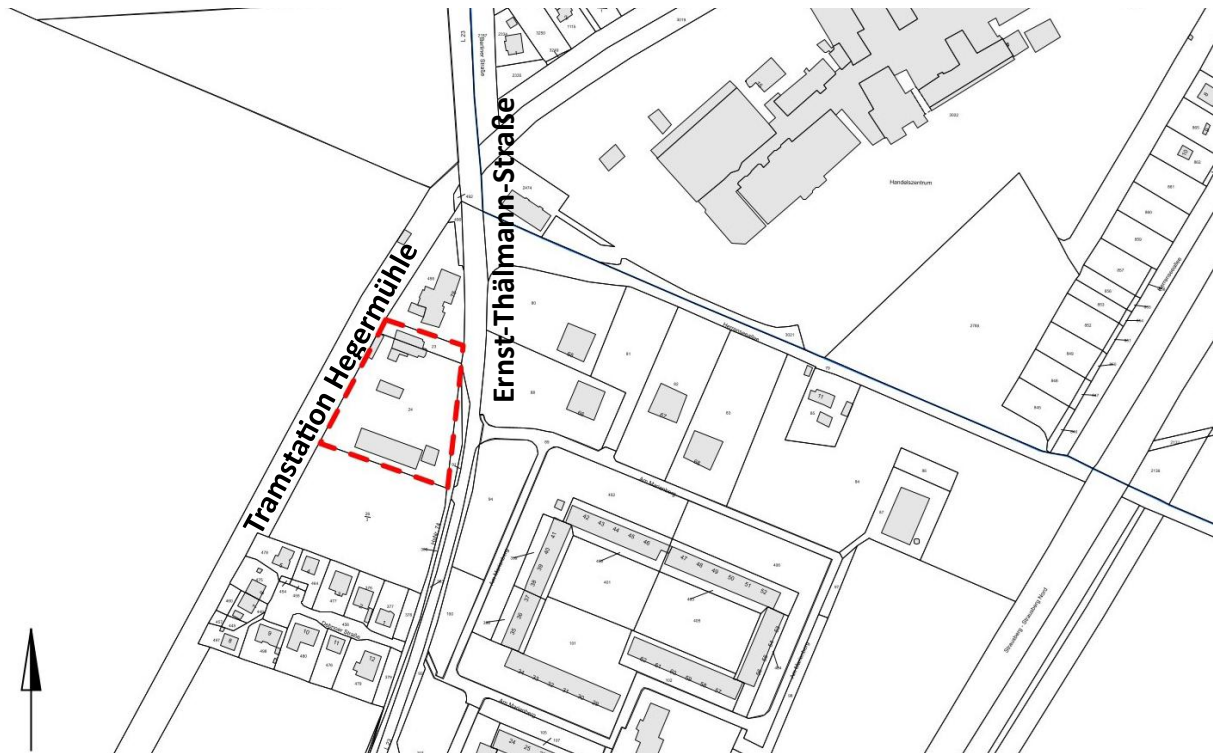


Abbildung 1: Plangebiet Ernst-Thälmann-Straße gem. Aufstellungsbeschluss v. 11.04.2025

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in dem Strausberger Stadtteil Hegermühle. Im Norden schließt sich an den Geltungsbereich ein Abschnitt an, der von einem zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäude geprägt ist. Östlich des Planungsgebiets erstreckt sich auf der anderen Seite der Ernst-Thälmann-Straße ein Wohngebiet, das sich vorrangig aus Geschosswohnungsbau in Form von Wohnblöcken und Punkthochhäusern Am Marienberg zusammensetzt. In südlicher Richtung erstreckt sich eine kleine Fläche mit Bäumen, die aktuell unbebaut ist und südlich an eine Wohnsiedlungsfläche mit zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung grenzt. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an die Straßenbahn-Haltestelle „Hegermühle“ der Linie 89. Dahinter erstreckt sich ein großes Waldgebiet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Geologie und Boden

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte GÜK liegt das zu bebauende Grundstück in einem Bereich, wo folgende geologische Schichten und Sedimente zu erwarten sind: Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser im Vorland von Randalagen (Sander).

2.3 Realnutzung

Das Baugrundstück und die sich darauf befindenden ehemaligen Bürogebäude wurden bisher als ein Standort des Brandenburgischen Straßenbaumts genutzt. Zusätzlich befindet sich auf der Fläche ein Landhaus, das nicht mehr genutzt wird. Das Gebiet ist vorrangig durch einen Baumbewuchs, der in Teilen einen ungesunden Zustand aufweist, geprägt. Hierbei konzentriert sich der Bestand der Bäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Grundfläche der bestehenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Zufahrten beträgt rund 3.365 m², was einem Versiegelungsgrad von derzeit 59 % entspricht.

2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72/25 ist über die Ernst-Thälmann-Straße sichergestellt. Das Plangebiet ist durch zwei Einfahrten gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Osten verläuft die Ernst-Thälmann-Straße, die sich einmal quer von Süden nach Norden durch das Strausberger Stadtgebiet zieht. Westlich des Plangebiets verbindet die Umgehungsstraße den Ort mit der Landesstraße L303 und der Bundesstraße B1 bis in das Berliner Stadtzentrum. Zusätzlich ist der Flughafen BER über die Landstraße L303 und die Autobahnen A10 und A113 ohne Ortsdurchfahrten erreichbar.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich auf einer Seite ein Gehweg.

In unmittelbarer Umgebung an das Plangebiet grenzt die Straßenbahnhaltestelle „Hegermühle“ der Verkehrsgesellschaft Strausberger Eisenbahn GmbH. Montags bis freitags verkehrt hier die Linie 89, die im Süden am S-Bahnhof Strausberg und im Norden an der Strausberger Innenstadt (Haltestelle „Lustgarten“) endet, im 20-Minutentakt in beide Richtungen. Montags bis freitags hat die Straßenbahn an der Haltestelle Hegermühle ihren ersten Halt um 04:48 Uhr und ihren letzten Halt um 22:28 Uhr. Am Wochenende sowie an Feiertagen verkehrt die Linie 89 im 40-Minutentakt in beide Richtungen. Dabei erfolgt der erste Halt um 07:08 Uhr und der letzte Halt um 22:08 Uhr, wobei ein zusätzlicher Halt Samstag

morgens jeweils um 06:28 Uhr und 06:48 Uhr besteht. Der letzte Halt am Wochenende und an Feiertagen erfolgt um 22:08 Uhr. Im regulären Betrieb halten die Bahnen in beide Richtungen zur gleichen Zeit an der Haltestelle Hegermühle. Davon ausgenommen ist der jeweils erste und letzte Halt am Tag.

Der S-Bahnhof Hegermühle ist zu Fuß ca. 12 Minuten entfernt und verbindet mit der S-Bahnlinie S5 das Plangebiet mit Berlin. Alle vier S-Bahnstationen in dem Stadtgebiet Strausbergs sind von dem Plangebiet in weniger als 20 Minuten mit dem ÖPNV zu erreichen.

Der Standort ist somit sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Medienschließung der Bestandsgebäude (Ver- und Entsorgung) erfolgt bereits über die öffentlichen Straßen im Plangebiet. Die Erschließung der neu zu errichtenden Bauvorhaben wird auf gleichem Wege erfolgen.

Durch die Ernst-Thälmann-Straße kann die Anbindung an technische (Leistungs-)Infrastruktur erfolgen. Quantitäten und Medienführung werden im Planverfahren auf Bebauungsplanebene abgestimmt.

2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren bearbeitet.

2.7 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor (gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum – GeoPortal BLDAM, geprüft am 20.06.2025).

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen grundsätzlich folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgezeigt. Für den Geltungsbereich sind dabei folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Strausberg
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Gestaltungsraum Siedlung. Im Gestaltungsraum Siedlung ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, rechtswirksam seit 29. April 2019) ist Strausberg als Mittelzentrum ausgewiesen (Ziel 3.6 LEP HR), das die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichern soll. Das Plangebiet ist Teil des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Strausberg.

Gemäß dem Grundsatz 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und der Inanspruchnahme von vorhandener Infrastruktur konzentriert werden. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer baulich vorgeprägten Fläche, die sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und gut an das Verkehrsnetz der Stadt angebunden ist.

Im Berliner Umland bildet der Gestaltungsraum Siedlung den geeigneten Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die Stadt Strausberg ist Teil der Achsengemeine Achse E, auf der die Möglichkeit besteht, die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus zu realisieren, um ein steigendes Bevölkerungswachstum in Berlin und im Berliner Umland aufzunehmen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR (Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 2019)

3.1.2 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Planungsregion Oderland-Spree. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Integrierter Regionalplan

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat bereits am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung/6. Amtszeit die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen. Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer 10. Sitzung/6. Amtszeit am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Die Regionalversammlung billigte am 28.11.2022 den zweiten Teil des Plankonzepts mit Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten, Logistikstandorten, dem Tourismusschwerpunktraum und zur Trassenvorsorge Infrastruktur im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Teilregionalplan Erneuerbare Energien

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 9. Sitzung am 29. Januar 2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen (Beschluss

24/01/46) sowie den Beschluss zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree gefasst (Beschluss 24/01/47). Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zum Thema Windenergienutzung als Vorranggebiete und textliche Festlegungen zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die öffentliche Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft gemäß § 9 Absatz 2 ROG und §2a RegBkPlG über die förmliche Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree wurde im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 8 vom 28. Februar 2024 sowie auf der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bis zum 24. Mai 2024 veröffentlicht. Momentan werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und bearbeitet.

Teilregionalplan „Regionale Raumstrukturen und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschloss auf der 4. Sitzung der 7. Amtszeit am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG OLS umfasst gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPlG die Gebiete der Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder).

Der Teilregionalplan „Regionale Raumstrukturen und Grundfunktionale Schwerpunkte“ enthält keine eigenen Festsetzungen für das Mittelzentrum Strausberg.

3.2 Flächennutzungsplanung

Nach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Strausberg ist das Plangebiet noch als Fläche für Verwaltung dargestellt. In der Begründung des FNP ist jedoch bereits eine Neunutzung der Fläche angekündigt. Um mit dem FNP eine Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 72/25 zu schaffen und wie geplant ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festzusetzen, muss der FNP an dieser Stelle in eine Wohnbaufläche angepasst werden. Diese Anpassungsmöglichkeit des FNP bietet das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

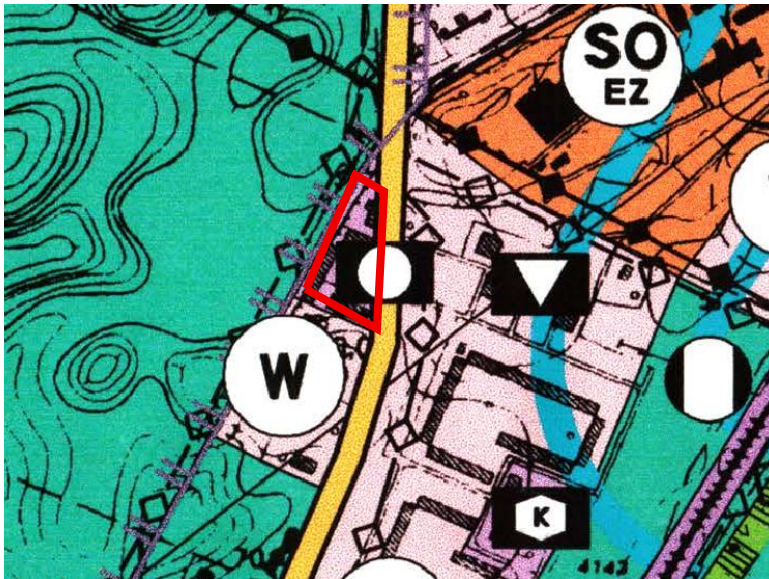


Abbildung 3: Ausschnitt des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg / Planzusammenhang rote Markierung

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „INSEK Strausberg 2035“ dient als strategisches Planungsinstrument für die nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt. Es bündelt und koordiniert verschiedene Planungen und Maßnahmen, um die Entwicklungsstrategie der Stadt auf ihre Stärken auszurichten. Ein solches Konzept ist auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln sowie der Wohnraumförderung. Das am 14.12.2017 beschlossene INSEK hat das 2007 beschlossene „Wirtschaftsorientierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ abgelöst und ist auf der offiziellen Website der Stadt einsehbar. Der Zeithorizont des neu erstellten INSEK reicht bis 2035.

Das INSEK beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme der aktuellen Situation Strausbergs, identifiziert Potenziale und Herausforderungen und formuliert darauf aufbauend fachübergreifende Ziele und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklung. Zudem werden zentrale Vorhaben definiert und eine Stadtentwicklungsstrategie entwickelt, die Prioritäten, Organisationsstrukturen und Einzelmaßnahmen festlegt.

Zentralen Vorhabens ZV4

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „INSEK Strausberg 2035“ beinhaltet unter anderem einen Fachbeitrag zum Thema Wohnen. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Vorhabens ZV4. „Miteinander Wohnen“ im Bereich des Wohngebiets Hegermühle. Aufgrund der negativen Entwicklungen im Gebiet Hegermühle, wie beispielsweise der Anstieg sozialer Problemlagen oder die hohen Sanierungsbedarfe von Gemeindebedarfseinrichtungen, wurde ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet und das Quartier in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Hierbei soll Hegermühle als gut angebundenes Wohngebiet mit bedarfsgerechter Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Nahversorgung, Kultur und Freizeit entwickelt werden, um die soziale Stabilität zu fördern und die Lebensqualität vor Ort zu stärken. Ein Teil des zentralen Vorhabens ZV4. ist die Einzelmaßnahme 4.6 „Entwicklung als Wohnbaustandort nördlich der Debnoer Straße“, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72/25 umfasst. Das Plangebiet wird also vom INSEK 2035 bereits als potenzieller Standort für Wohnbebauung berücksichtigt.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein zentrales Instrument zur planungsrechtlichen Steuerung und zur Sicherung der kommunalen Einzelhandelsversorgung. Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Strausberg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Konzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

Im Falle der Stadt Strausberg wurde das ursprüngliche Konzept 2006 erstellt und im Jahr 2020 aktualisiert, um den veränderten Rahmenbedingungen und Trends gerecht zu werden. Ergänzend haben sich auf kommunaler und regionaler Ebene Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur ergeben, die eine Überarbeitung der Festlegungen und Zielsetzungen des alten Konzepts erforderlich machen. Anhaltende Konzentrationsprozesse, die Entwicklung neuer Betriebstypen, steigende Standortanforderungen und der Online-Handel erfordern eine kontinuierliche Anpassung der Planungsgrundlagen. Durch die Neuausrichtung soll Strausberg in seiner Rolle als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel gestärkt werden und auch zukünftig die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebots gewährleisten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorrangig geplanten Wohnnutzung, wird das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 72/25 von den Empfehlungen und Entwicklungszielen nicht betroffen. Im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet sind ohnehin nur Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig aber derzeit nicht durch den Eigentümer aktiv geplant.

Das sich in unmittelbarer Nähe befindliche Handelszentrum wird vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept als einer der wichtigsten Handelsstandorte der Stadt Strausberg benannt. Insofern sind ausreichend Einzelhandelsunternehmen in unmittelbarer Umgebung erreichbar.

3.5 Lokale Agenda Strausberg 2030

Die Stadtverordnetenversammlung von Strausberg hat erstmals 2001 eine Lokale Agenda 21 beschlossen und 2012 dieses Engagement mit der lokalen Agenda 2020 – Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung erneuert. Im November 2017 wurde eine weitere Fortschreibung – die Lokale Agenda Strausberg 2030 – von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und somit die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Strausberg erweitert.

Die Lokale Agenda enthält acht Handlungsfelder, um die Entwicklung der Stadt Strausberg mithilfe von Nachhaltigkeitszielen und Maßnahmen voranzutreiben. Ein Nachhaltigkeitsziel des Handlungsfelds 3.1 Stadtentwicklung und Wohnen / demografischer Wandel nennt den Vorrang der Innenentwicklung, insbesondere konzentriert auf innerstädtische Konversions- und Brachflächen. So soll bei der Stadtentwicklung Strausbergs ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung mithilfe der Nutzung von Konversionsflächen liegen. Der derzeitige Zustand des Plangebiets mit einer durch Ruinen baulich vorgeprägten Brachfläche stellt eine solche Konversionsfläche dar. Das geplante Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 72/25 erfolgt also mit Übereinstimmung mit den Nachhaltigkeitszielen der Lokalen Agenda Strausberg 2030.

3.6 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Die vorhandenen Ruinen auf dem Grundstück begründen keinen Bebauungszusammenhang mit den angrenzenden Flächen. Eine Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich) ist daher nicht möglich. Die Flächen sind somit dem Außenbereich zuzuordnen und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des ehemals bebauten Geltungsbereichs. Mit dem Planverfahren soll kein neues Baurecht im Sinne einer erstmaligen Erschließung geschaffen, sondern das vorhandene Gebiet städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Diese Zielsetzung hat insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und Wasserversorgung Bedeutung. Da es sich nicht um die erstmalige Entwicklung eines neuen Baugebiets handelt, sondern um eine Neuordnung bereits ehemals genutzter Flächen, sind bestehende Erschließungsstrukturen grundsätzlich zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu überprüfen bzw. zu ergänzen.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

In der relativen Umgebung des Plangebiets bestehen bereits zwei rechtswirksame Bebauungspläne. Südlich der Fläche weist der Bebauungsplan Nr. 44/09 „Wohngebiet am Stadtwald-Nord“ ein Allgemeines Wohngebiet aus. Rund 80 Meter nordöstlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 35/40 „Handelszentrum“ auf der Fläche des Einkaufszentrums „Handelszentrum Strausberg“ und einer McDonald’s-Filiale ein Sondergebiet fest.

3.8 Landschaftsplanung

Für die Stadt Strausberg existiert ein Entwurf eines Landschaftsplans aus dem Jahr 1997. Dieser wurde nicht rechtswirksam beschlossen und enthält dementsprechend keine Regelungen für das Plangebiet.

3.9 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich, wie große Teile des Siedlungsbereichs der Kernstadt Strausberg, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (gemäß Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965). Das LSG befindet sich aktuell in einem Neugliederungsverfahren, wobei die betroffenen Teile des Siedlungsbereichs der Stadt Strausberg aus dem LSG ausgegliedert werden sollen. Ein Abschluss des Neugliederungsverfahrens ist jedoch vor angestrebter Rechtskraft des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Daher ist hier im weiteren Verfahren eine Zustimmung seitens des zuständigen Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) einzuholen.

3.10 Sonstige Planungsbindungen

3.10.1 Spielplatzsatzung

Am 12.08.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg die Satzung über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) beschlossen. Gemäß § 2 der Satzung ist der Bau eines Spielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen erforderlich. Im Jahr 2019 wurde eine weitere Spielplatzsatzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt

Strausberg beschlossen, jedoch regelt diese nicht den Aspekt der Errichtung von Spielplätzen, sodass die Errichtungspflicht der Satzung aus 2004 weiterhin gilt.

3.10.2 Stellplatzsatzung

Am 04.11.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze beschlossen. Gemäß § 2 der Satzung müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze hergestellt werden. Gemäß Anlage 1 der Satzung ist bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche herzustellen. Für das Plangebiet sind 45 Wohneinheiten geplant, sodass mindestens 45 Stellplätze zu errichten sind. Laut der städtebaulichen Studie sind 57 Stellplätze auf der Fläche geplant.

3.10.3 Klimaschutzkonzept

Seit 2010 verfügt die Stadt Strausberg über ein „Integriertes Klimaschutzkonzept bis 2020“. Eine Fortschreibung des Konzepts mit einem Zeithorizont 2040 wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, jedoch ist der Prozess noch nicht weiter angestoßen worden.

3.10.4 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne des Gemeindegebiets der Stadt Strausberg einschließlich des Ortsteils Hohenstein die Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung). Die Stadtverordnetenversammlung Strausberg hat am 07.11.2024 diese Satzung beschlossen. Sie gilt für alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden. Im Geltungsbereich der Satzung ist die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder die wesentliche Änderung des Aufbaus der geschützten Bäume verboten. Von diesem Verbot kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Bäume eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen zulassen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können bei der Stadt Strausberg schriftlich unter Darlegung von Gründen und Kennzeichnung von Art, Höhe und Umfang der Bäume beantragt werden. Hierbei werden in der Regel Ersatzpflanzungen zu leisten sein, die die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

3.10.5 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes des Wasserverbands Strausberg-Erkner. Im Geltungsbereich selbst ist kein Wasserschutzgebiet verortet.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Intention des Planes

Das städtebauliche Plankonzept für die Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West sieht die Behebung des bestehenden städtebaulichen Missstands im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtteilen Hegermühle und Strausberg-Stadt vor. Aktuell ist das Gebiet von baulichen Ruinen und anteilig bewachsenen Freiflächen geprägt. Im Rahmen der Planung soll auf der Fläche ein Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau entstehen. Aspekte wie der geplante Quartiersplatz und der Spielplatz schaffen eine angemessene Aufenthalts- und Lebensqualität für die Anwohner. Das übergeordnete Ziel dieser Planung besteht darin, eine städtebauliche Neuordnung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

4.2 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht fünf Baukörper im Geschosswohnungsbau sowie eine ausgeprägte Freiraumstruktur mit privaten Grünflächen, einer Spielplatzanlage und einer zentralen Aufenthaltsfläche vor. Zudem entsteht eine direkte Verbindung für den Fußgängerverkehr zwischen der Straßenbahnhaltstelle Hegermühle und der Ernst-Thälmann-Straße. Gleichzeitig soll der Quartiersplatz für die Anwohner ein Treffpunkt mit Gemeinschaftscharakter werden. Der Spielplatz soll abseits der Wegeführung errichtet werden.

Mit den fünf geplanten Baukörpern im Geschosswohnungsbau sollen rund 45 neue Wohneinheiten entstehen, die sich konzeptorientiert aus 2-Raumwohnungen, 3-Raumwohnungen und 4-Raumwohnungen zusammensetzen. Hierbei ist geplant, dass die beiden Gebäude an der Ernst-Thälmann-Straße sowie das Gebäude am nördlichen Rand des Plangebiet drei Vollgeschosse beinhalten werden, während sich die beiden anderen Gebäuden jeweils aus zwei Vollgeschossen zusammensetzen werden. Die entstehenden Baukörper werden sich in die Kombination aus verschiedensten städtebaulichen Elementen, wie der Einfamilienhausbebauung an der Debnöer Straße sowie dem Geschosswohnungsbau in Form von Wohnblöcken und den Punkthochhäusern Am Marienberg einfügen, um den bestehenden städtebaulichen Missstand zu beheben.

Die geplante oberirdische Stellplatzanlage soll im nordöstlichen Teil des Plangebiets entstehen und 18 Stellplätze umfassen. Sie wird direkt von der Ernst-Thälmann-Straße erreichbar sein. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll unter dem Baukörper mit der größten Grundfläche eine unterirdische Tiefgarage entstehen, die 39 Stellplätze umfasst und durch die dazugehörige Einfahrt ebenfalls an die Ernst-Thälmann-Straße angebunden ist. Die Schaffung der Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage soll den Stellplatzbedarf der neu geplanten Wohnungen mit abdecken und Raum für einen autofreien Quartiersplatz ermöglichen.

Aufgrund von Lärmimmissionen, die durch die westlich angrenzende Straßenbahn und die Ernst-Thälmann-Straße entstehen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

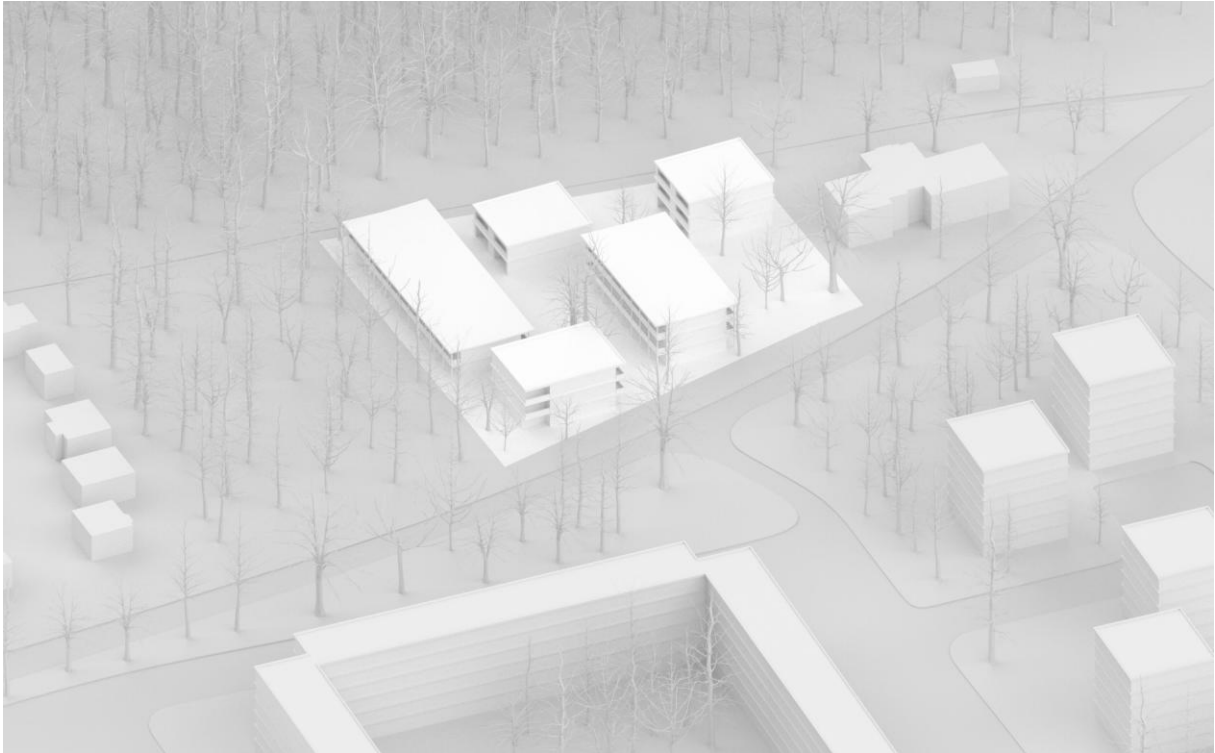


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept des geplanten Wohnquartiers an der Ernst-Thälmann-Straße (Feddersen Architekten, 2025)

4.3 Erschließungskonzept

4.3.1 Löschwasserversorgung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

4.3.2 Regenwasserentsorgung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

4.4 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72/25 „Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“ werden erforderliche Fachgutachten abgestimmt und erarbeitet. Dementsprechende Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet.

5 PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

TF 1: Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Das Plangebiet soll als Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, in einigen Erdgeschossen die nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke, beispielsweise in Form von Arztpraxen oder Quartierstreffs, zu realisieren. Mit der textlichen Festsetzung sind die im Allgemeinen Wohngebiets zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei sind die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Vorgaben des § 4 BauNVO.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen Läden und sonstige Einrichtungen, die der unmittelbaren Versorgung des Gebiets dienen. Grund hierfür ist die unmittelbare Nähe eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem bereits ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt vorhanden sind. Dieser zentrale Versorgungsbereich befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von etwa acht Minuten, sodass die Nahversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner bereits in kurzer Gehzeit gewährleistet ist.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften, da diese aufgrund des damit verbundenen Besucheraufkommens nicht mit der angestrebten Wohnnutzung vereinbar sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um eine möglichst homogene Wohnnutzung im Plangebiet zu gewährleisten. Eine ständige Fluktuation der Bewohnerschaft ist im Rahmen einer stabilen und gefestigten Nachbarschaftsstruktur nicht vorgesehen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen, der dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines Wohnstandortes widersprechen würde.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese in der Regel ein hohes Aufkommen an Kraftfahrzeugen erzeugen, das dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines Wohnstandortes widersprechen würde.

5.1.2 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Bei Realisierung des Wohnbauvorhabens werden etwa 45 neue Wohneinheiten und somit der Zuzug von neuen Einwohnern ermöglicht.

Für die Stadt Strausberg werden im INSEK 2035 der Stadt leicht positive Tendenzen für die zukünftige Einwohnerentwicklung erwartet. Zudem wird eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.

In Strausberg gibt es derzeit insgesamt vier Grundschulen sowie eine anerkannte Ersatzschule, die sich alle im Stadtgebiet befinden. Daneben verfügt die Stadt über zwei Sekundarschulen, zwei Gymnasien (eins davon als anerkannte Ersatzschule), eine Förderschule sowie ein Oberstufenzentrum und eine Volkshochschule. Ergänzend dazu bestehen im Stadtgebiet fünf Kindertagesstätten und vier Horte, in denen ausreichend freie Kitaplätze zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig mit der Wohnraumentwicklung sind zugeordnete Stellplatzanlagen erforderlich. Dieser Bedarf soll durch eine unterirdische Tiefgarage mit geplanten 39 Stellplatzflächen sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit geplanten 18 Stellplatzflächen gedeckt werden. Damit sind auch die Anforderungen, die die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg an bauliche Vorhaben des Geschosswohnungsbaus stellt, erfüllt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen:

- Grundflächenzahl:
WA: 0,46
- Zahl der Vollgeschosse (Abgrenzung durch Knotenlinie):
 - WA Südwesten: II Vollgeschosse
 - WA Nord und Ost: III Vollgeschosse
- Höchstmaß baulicher Anlagen über Bezugspunkt:
 - WA Südwesten: 8 m über BZP

- WA Nord und Ost: 11 m über BZP

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

Begründung:

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche zweigeschossige Gebäude, ein Bestandsgebäude im Norden und die Bebauung an der Debnöer Straße im Süden. Aufgrund des durch das Bauvorhaben entstehenden städtebaulichen Rahmens, soll eine partielle Abstufung geplanter Gebäude in Richtung Süden auf 2 Vollgeschosse erfolgen.

Das Höchstmaß baulicher Anlagen bezieht sich auf einen Bezugspunkt (BZP) im Bereich zwischen den beiden Baufenstern im Nordwesten mit einer Höhenkennzeichnung von 69,86 m über NHN und kann entsprechend der tatsächlich vorhandenen Topografie variieren. Die Liegenschaft hat eine Höhendifferenzierung von 68,56 m bis 69,86 m und steigt in Richtung der Geltungsbereichsgrenzen an.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeinschrieb.

Begründung:

Um die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die sinnvolle Nutzung dieser innerörtlichen Flächen als Wohnstandort zu ermöglichen, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl definiert, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bezogen auf die ausgewiesene Wohngebietsfläche ergibt sich eine GRZ von 0,46, was einem maximalen Überbauungsgrad von ca. 46 % mit Hochbauten entsprechen würde. Ein GRZ von 0,46 liegt oberhalb des Orientierungswerts für Obergrenzen für WA-Gebiete gem. § 17 BauNVO. Eine GRZ von 0,46 stellt eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO dar. Jedoch handelt es sich bei diesen Werten nicht um verbindliche Vorgaben, sodass ein Überschreiten möglich ist, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die erhöhte Grundflächenzahl sorgt im Plangebiet für eine effektive Ausnutzung der Grundstücksfläche, um ein umfangreiches Angebot an neuem Wohnraum in einem zentralen und gut erschlossenen Siedlungsbereich zu realisieren. Insbesondere im angespannten Wohnungsmarkt in Berlin und dessen Umland werden solche Maßnahmen aktuell dringend benötigt. Bezogen auf die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wäre gemäß der Orientierungswerte eine GRZ von bis zu 0,69 möglich. Eine solche Überschreitung würde beispielsweise durch die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen und eines Spielplatzes erreicht werden.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird durch Planeinschrieb festgesetzt. In den nördlichen und östlichen Bereichen sind drei, im südwestlichen Bereich zwei Vollgeschosse zulässig. Die Trennung der unterschiedlichen Maße erfolgt durch eine Nutzungsänderungslinie gemäß Planzeichen 15.14 der PlanZV.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung:

Die offene Bauweise zeichnet sich gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung dient dazu, dass der Charakter eines durchgrünten, offenen Wohngebiets sichergestellt wird.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Baufenster definiert. In der Planzeichnung werden Baugrenzen als zeichnerische Festsetzung getroffen.

TF 2: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche, das sogenannte Baufenster definiert. Die Ausweisung eines großflächigen Baufensters lässt einen Spielraum für die Lage und Anordnung der Gebäude auf den zu bildenden Grundstücken, kann jedoch nur im Rahmen der festgesetzten GRZ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgeschöpft werden.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.4.1 Stellplätze

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur in der mit Umgrenzung von Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

TF 3: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (und § 23) BauNVO)

Begründung:

Am 04.11.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze beschlossen. Die Satzung ist anzuwenden, um die Anzahl und Art der notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, zu ermitteln. Die notwendigen Stellplätze sind nur in der mit Umgrenzung von Flächen für Stellplätze „St“ und in Tiefgaragen zulässig.

Die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze erfolgt anhand der Vorgaben der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Stadt Strausberg. Für die im Geltungsbereich geplanten Mehrfamilienhäuser sind je nach Größe der Wohnung 1 -2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung vorzusehen. Für Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche wird je ein Stellplatz vorgesehen. Für Gebäude mit Räumen mit erheblichem Besucherverkehr, beispielsweise Praxen, ist zudem ein Stellplatz pro 30m² Nutzfläche zu errichten.

Der Stellplatznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Zentrum des Geltungsbereichs dient das GFL (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) als Fußweg zwischen der Ernst-Thälmann-Straße, dem geplanten Quartiersplatz und der Straßenbahnstation Hegermühle.

TF 4: Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „GF“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten. Dabei ist auf der Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4 Metern einzuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung des Gehrechts im Zentrum des Plangebiets dient vorrangig der Erschließung und Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle Hegermühle. Der Weg ermöglicht damit den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete eine direkte Verbindung zur Haltestelle. Zudem entsteht mittig ein kleiner Quartiersplatz, auf dem sich das öffentliche Leben im Plangebiet vorrangig abspielen wird. Dafür sorgt unter anderem ein angrenzender Quartierstreff, der mit einer in den Platz hineinragenden Terrasse das Treiben auf dem Platz beleben wird. Diese Maßnahmen erhöhen die Attraktivität des Gebiets und unterstützen die nachhaltige Entwicklung des städtischen Umfelds.

Um auch bei einer möglichen Überbauung der Fläche ihre Durchquerung durch Versorgungsträger zu gewährleisten, ist hier eine lichte Höhe von mindestens 4 Metern einzuhalten.

Das Fahr- und Leitungsrecht dient Versorgungsträgern für mögliche Leitungen und deren Wartung.

5.6 Grünfestsetzungen

5.6.1 Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen des Naturschutzes ist das Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Diese Maßnahme trägt zur Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei. Gleichzeitig werden durch die Begrünung ökologische Funktionen wie die Reduzierung von Versiegelungseffekten, die Luftreinhaltung und die optische Aufwertung des Stadtbildes unterstützt.

5.6.2 Erhalt eines stadtbildprägenden Baumes

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein zu erhaltender Laubbaum, der durch Planeinschrieb gekennzeichnet ist.

TF 5: Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Laubbaum ist zu erhalten. Fällungen, Beschädigungen oder sonstige Maßnahmen, die das Absterben oder die nachhaltige Schädigung des Baumes zur Folge haben können, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Begründung:

Bei dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Laubbaum handelt es sich um einen elementaren Teil der Grün- und Freiraumstruktur des Plangebiets. Aufgrund seines Alters, seiner Größe und seines guten Zustandes kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Viele der Bestandsbäume im Geltungsbereich sind bereits geschädigt oder in einem schlechten gesundheitlichen Zustand. Im Rahmen der Planungen werden zudem zahlreiche weitere Bäume und entfernt werden müssen. Deshalb ist es umso wichtiger, Bäume, die in einem solch guten und beispielhaften Zustand sind, zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz des Baumes wird im Bebauungsplan eine ca. 136 m² große private Grünfläche um den Baum herum ausgewiesen. Diese Fläche dient der Erhaltung des Baumes sowie der Sicherung einer ausreichenden Durchwurzelung und soll bauliche oder versiegelnde Eingriffe in unmittelbarer Nähe verhindern.

5.6.3 Dachbegrünung

TF 6: In den Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 % zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Verhältnisse zu mindern. Mit der Dachbegrünung können zusätzlich ökologisch wirksame Flächen entwickelt werden. Die Dachbegrünungen entfalten darüber hinaus positive energetische Effekte. Die Begrünung ist auch ein wichtiges Element zur Retentionsfunktion im besiedelten Bereich. Die Möglichkeit, Solaranlagen mit der Begrünung zu kombinieren, fördert eine umweltfreundliche Energiegewinnung und unterstützt die effiziente Nutzung der Dachflächen. Technische Einrichtungen und Belichtungsflächen bleiben von der Begrünungspflicht ausgenommen, um eine funktionale Nutzung der Gebäude sicherzustellen.

5.7 Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

Gemäß § 32a Abs. 1 BbgBO sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5.8 Errichtung eines Spielplatzes

Ein zu errichtender Spielplatz ist in der Planzeichnung auf der Fläche zwischen den Punkten a, b, c, d und a durch Planeinschrieb festgesetzt.

TF 7: Auf der Fläche zwischen den Punkten a, b, c, d und a ist ein Spielplatz zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Begründung:

Am 12.08.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg die Satzung über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) beschlossen. Hiernach ist der Bau eines Spielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen erforderlich.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

6 FLÄCHENBILANZ

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 72/25, „Wohnbebauung Ernst -Thälmann-Straße Nord-West“
Gemeinde: Strausberg
Landkreis: Märkisch-Oderland

Bebauungsplan Nr. 72/25 „Wohnbebauung Ernst-Thälmann- Straße Nord-West“ der Stadt Strausberg		ha	Prozent / Anteil am Geltungsbereich
Geltungsbereich		0,64	100,00
WA			
Flächen für Nebenanlagen	Stellplätze	0,06	
Flächen für Nebenanlagen	Spielplatz	0,01	
Geh- und Leitungsrechte	GL1	0,05	
Flächen zum Anpflanzen	P1 und P2	0,03	
Summe allg. Wohngebiet		0,56	87,1
Grünfläche			
Private Grünfläche		0,01	
Summe Grünfläche		0,01	2,1
Straßenverkehrsfläche			
Straßenverkehrsfläche		0,07	
Summe Straßenverkehrsfläche		0,07	10,8
SUMME		0,64	100,00

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und das Angebot im Wohnungsmarkt wird erweitert. Die Leitlinien des INSEK 2035 der Stadt zum Vorrang der Nutzung von innerstädtischen Flächen werden umgesetzt.

7.2 Auswirkungen auf Erholungsflächen

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer Veränderung der bisherigen Nutzung der betroffenen Fläche, die aktuell vollständig brach liegt und nicht aktiv genutzt wird. Die vorhandenen baulichen Strukturen befinden sich in einem ruinösen Zustand und viele der Freiflächen sind versiegelt und von anteiligem Bewuchs geprägt. Zudem ist die vorhandene Vegetation häufig in einem schlechten Zustand.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird die Fläche unter anderem durch Wohnnutzung und verschiedene Freiflächennutzungen wieder aktiv genutzt werden. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist zudem die Errichtung einer Spielplatzfläche im westlichen Bereich des Plangebiets. Diese Maßnahme folgt den Regelungen der Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg. Es entsteht ein attraktiver und gut erreichbarer Spiel- und Freizeitbereich für Kinder und Familien des geplanten Wohngebiets, der die lokale Aufenthaltsqualität erhöht. Zudem ist ein zentral gelegener Quartiersplatz geplant, der sowohl als Ort der Begegnung als auch als Verbindung zu der nahegelegenen Tramhaltestelle Hegermühle dienen wird.

Um auf die vorhandene Vegetation Rücksicht zu nehmen, ist der Erhalt eines stadtbildprägenden Baumes im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. Dieser zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Größe und seinen guten gesundheitlichen Zustand aus.

Ziel ist es, den neu geschaffenen Flächen eine hohe ökologische und soziale Funktion zuzuweisen, um die Lebensqualität im Planungsraum zu erhalten und nachhaltig zu fördern.

7.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Zunahme der Einwohnerzahl im Plangebiet erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld. Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72/25 werden im Geltungsbereich auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. So sind nach städtebaulichem Konzept neben Wohnraum in den Erdgeschosszonen einiger Gebäude zusätzlich Einrichtungen ambulanter medizinischer Dienstleistungen beispielsweise eine Hausarztpraxis vorgesehen.

7.4 Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Region und die Umgebung

Der Bebauungsplan Nr. 72/25 in der Stadt Strausberg sieht den Bau von Geschosswohnungsbau sowie von oberirdischen und unterirdischen Stellplatzflächen vor. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg erfüllt und sogar übertroffen. Das Plangebiet ist also ausreichend mit Stellplätzen versorgt und es entstehen keine Mehrbelastungen der Parkplatzsituation in der Umgebung.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Nr. 72/25 eine Durchquerung für den Fußgängerverkehr durch das Gebiet vor, die mit einer mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird.

Der entstehende Weg sorgt für eine deutlich verbesserte Erschließung der Straßenbahnhaltestelle Hegermühle und erzeugt eine direkte Anbindung an das umliegende Wohngebiet Hegermühle.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB (13a Abs. 3 BauGB) im beschleunigten Verfahren von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch erfolgt eine fachliche Auseinandersetzung mit den Belangen von Umwelt und Natur. Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB) sowie artenschutzrechtliche Belange werden dabei berücksichtigt und bewertet.

Geplant sind Untersuchungen zum vorhandenen Zustands der Natur und Landschaft sowie zur vorhandenen faunistischen Beschaffenheit in Bezug auf:

- Brutvögel und ganzjährig geschützte Lebensstätten (Fledermausquartiere)
- Reptilien
- Streng geschützte Arten.

7.5.1 Auswirkungen auf geschützte Arten

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

7.5.2 Schutzgüterbetrachtung

7.5.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten, da dem Plangebiet im derzeitigen Zustand keine relevante Bedeutung für die Erholungsfunktion zukommt.

Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr sind möglich. Es ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen z.B. durch Lärm und Stäube sind nicht dauerhaft und damit als nicht erheblich zu erwarten.

7.5.2.2 Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im Allgemeinen Wohngebiet können bis zu 69 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt werden. Zwar sind durch die Planung keine besonders schützenswerten Böden betroffen, es handelt sich aber im Bestand um eine in Teilen unversiegelte Fläche. Es erfolgt ein teilweiser Funktionsverlust. Baubedingte Beeinträchtigungen wie Kontaminationsgefahr durch falsche Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen sind auszuschließen.

7.5.2.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagenbedingt Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes des Wasserverbands Strausberg-Erkner.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht durch die Planung beeinträchtigt.

7.5.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Lokal-Klima zu erwarten. Das Plangebiet stellt derzeit eine teilweise versiegelte Fläche dar, die durch ihre Vegetation einen geringen Beitrag zur lokalen Verdunstungskühlung und zur Luftaustauschdynamik leistet.

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets ist eine Neuversiegelung von bis zu ca. 67,5 % der Grundstücksflächen zulässig. Dies führt zu einem teilweisen Verlust klimawirksamer Bodenfunktionen und kann lokal zur Erhöhung der Temperatur (Mikroklima) und zur Abschwächung der nächtlichen Auskühlung beitragen.

Aufgrund der vergleichsweise kleinen Gebietsgröße sind negative Auswirkungen auf das Stadt- oder Regionalklima nicht zu erwarten. Die geplante bauliche Dichte ist zudem auf die benachbarte städtebauliche Gestalt abgestimmt.

Baubedingte Emissionen z.B. Staub und Abgase durch Maschinenverkehr, sind temporär und auf die Bauzeit beschränkt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

7.5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar führt die geplante Maßnahme zu einer gewissen Überprägung des Landschaftsbildes, diese ist jedoch als unkritisch zu bewerten, da sich das Plangebiet innerhalb eines durch Geschosswohnungsbau vorgeprägten Umfelds befindet. Die Maßnahme fügt sich somit in das bestehende Landschaftsbild ein. Baubedingte Maßnahmen können durch die Planung entstehen, sind aber nicht erheblich, da sie nicht nachhaltig sind.

7.5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

7.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Kosten für die Entwicklung des Projekts werden durch den Vorhabenträger getragen. Dies schließt die Kosten der Vermessung, der Planung sowie ggf. erforderliche Gutachten und möglicherweise erforderliche Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Grundstücks sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft mit ein. Die Stadt hat dazu einen Planungskostenübernahmevertrag mit dem Eigentümer geschlossen. Dieser regelt die Kostenübernahme aller das Planverfahren betreffenden Kosten durch den Eigentümer. Die Planungshoheit der Gemeinde wird dadurch nicht berührt.

8 ÜBERSICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Festsetzungen (TF)

Textliche Festsetzung = TF

TF 1: Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

TF 2: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

TF 3: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (und § 23) BauNVO)

TF 4: Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „GF“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten. Dabei ist auf der Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4 Metern einzuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 5: Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Laubbaum ist zu erhalten. Fällungen, Beschädigungen oder sonstige Maßnahmen, die das Absterben oder die nachhaltige Schädigung des Baumes zur Folge haben können, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

TF 6: In den Wohngebieten sind die Dächer zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

TF 7: Auf der Fläche zwischen den Punkten a, b, c, d und a ist ein Spielplatz zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

8.2 Pflanzlisten

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

9 VERFAHREN

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 11.04.2025 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/25 „Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße Nord-West“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 04/2025 vom 16. Juni 2025 bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung wird mit dem Vorentwurf hiermit vorbereitet.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung wird mit dem Vorentwurf hiermit vorbereitet.

9.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung wird im weiteren Verfahren bearbeitet.

9.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung wird im weiteren Verfahren bearbeitet.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist