

STADT STRAUSBERG

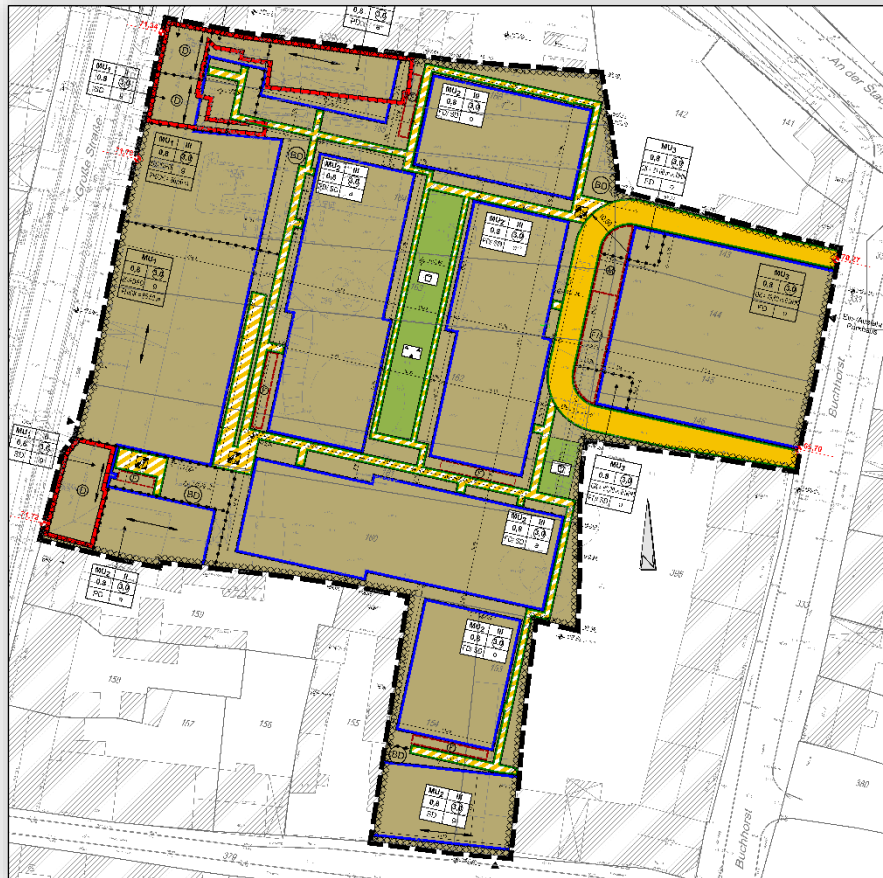
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22
"Altstadt Quartier Strausberg"

ENTWURF



PLANBEGRÜNDUNG

STAND: Juni 26



TAMAX

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“
Juni 26

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
1.3	Art des Aufstellungsverfahrens	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Lage im Raum und stadträumliche Einbindung	3
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
2.6	Ver- und Entsorgung	9
3.	Planungsbindungen	17
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
3.2	Landes- und Regionalplanung	19
3.3	Regionalplanung	22
3.4	Flächennutzungsplan	22
3.5	Rahmenplanung Sanierung Altstadt	24
3.6	Landschaftsschutzgebiet	25
3.7	Baudenkmalschutz	25
3.8	Bodendenkmalschutz	26
3.9	Verkehrstechnische Untersuchung	27
3.10	Luftverkehr	28
3.11	Lärmtechnische Untersuchung (2010 - 2013)	28
3.12	Bodenschutz/ Altlasten	29
4.	Planungskonzept	31
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	31
4.2	Städtebauliche Grunddaten	33
5.	Planinhalt Abwägung und Begründung	34
5.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.2	Maß der baulichen Nutzung	35
5.3	Bauweise	36
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	37
5.5	Bauliche Gestaltung	37
5.6	Besonderheiten der Dachgestaltung	42
5.7	Verkehrskonzept	43
5.8	Denkmalschutz	43
5.9	Freiflächen	44
5.10	Zusammenfassung und Begründung der textlichen Festsetzungen	44
6.	Umweltfaktoren / Umweltauswirkungen	49
6.2	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	49
7.	Auswirkungen der Planung	52

7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	52
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr	53
7.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	54
7.4	Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt	54
7.5	Bodenordnung sowie Kosten und Finanzierung	58
7.6	Aspekte der Nachhaltigkeit	58
8.	Verfahren	60
9.	Rechtsgrundlagen	61
10.	Hinweise	62

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ liegt im Norden der historischen Strausberger Altstadt. Es umfasst die Grundstücke „Große Straße“ 46 bis 52 sowie „Buchhorst“ 15 bis 18 und „Jungfernstraße“ 4 und 5. Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke vom Plangebiet erfasst: Gemarkung Strausberg, Flur 18, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 153, 154, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1 und 166/2.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen vom östlichen Rand der Verkehrsfläche der „Großen Straße“
- im Norden von den Gebäuden „Große Straße“ 45 und „Buchhorst“ 19 sowie deren zugehörigen rückwärtigen Grün- und Freiflächen;
- im Osten vom westlichen Gehwegrand der Straße „Buchhorst“,
- im Süden von den Gebäuden „Große Straße“ 53 und „Buchhorst“ 14, einschließlich deren zugehörigen rückwärtigen Grün- und Freiflächen sowie von den rückwärtigen Begrenzungen des Grundstücks „Jungfernstraße“ 4 und 5.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Areal im Norden der Strausberger Altstadt, zwischen „Großer Straße“ und „Buchhorst“ sowie zwischen „Jungfernstraße“ und „An der Stadtmauer“ gelegen, weist erhebliche städtebauliche Mängel auf. Die östliche Zeile der „Großen Straße“ mit ehemals geschlossener Bebauung zeigt hier massive Auflösungstendenzen. Laden- und Wohnungsleerstände, stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, innenliegende Hofbereiche mit ungeordneten Ansammlungen von behelfsmäßigen Nebenanlagen und „wilder“ Kleingartennutzung bis hin zu einer klaffenden Baulücke an der Westzeile der Straße „Buchhorst“ umreißen das städtebauliche Problemfeld des Blocks.

Dieser Zustand beschreibt nicht nur die unattraktive und ungepflegte Erscheinung des Quartiers, sondern trägt auch zur Entstehung von städtischen Problemen wie illegaler Müllentsorgung und mangelnder sozialer Kontrolle bei.

Darüber hinaus werden die Potenziale des Innenhofs zur Verbesserung des innerstädtischen Wohnumfelds und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht genutzt. Um diesen Missstand zu beheben, ist eine städtebauliche Neugestaltung des Innenhofs im Rahmen des Bebauungsplans von großer Bedeutung.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung im Innenhofbereich in der Strausberger Innenstadt den bestehenden Wohnraum maßgeblich zu erweitern. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Strausberg dar.

Ein wesentlicher Planungsansatz ist dabei, dass das neue Gebäudeensemble sowohl gestalterisch als auch funktional eine sinnvolle Ergänzung zur historisch gewachsenen Innenstadt bildet.

Das neue Quartier soll sämtliche Anforderungen an eine ökologische, sozial gerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen. Durch die aktive Mitwirkung der politischen Gremien, der Stadtverwaltung sowie der interessierten Öffentlichkeit soll ein Quartier geschaffen werden, das sich städtebaulich und gestalterisch harmonisch in den Siedlungszusammenhang der Innenstadt integriert.

Die Nachverdichtung des Quartiers spielt eine zentrale Rolle für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Dabei wird die architektonische Gestaltung der Neubauten sowohl die historischen Strukturen respektieren als auch moderne, zeitgemäße Akzente integrieren.

Insbesondere im Rahmen der Altstadtsanierung Strausberg und zur Konkretisierung der damit verbundenen Sanierungsziele erfordert das Vorhaben eine gezielte und sorgfältige Steuerung.

Im Rahmen der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts müssen wesentliche planungsbezogene Fragestellungen geklärt werden, die nicht anderweitig gelöst werden können. Insbesondere die Aspekte des Lärm- und Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung, der Bodensituation sowie des Umwelt- und Naturschutzes erfordern eine sorgfältige Bearbeitung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

Die Stadt Strausberg hat sich entschieden, einen Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Geländes zu machen. Sie sieht in diesem Instrument die beste Möglichkeit, die baurechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen möglichst genau auf das beabsichtigte Projekt zuzuschneiden und parallel eine möglichst hohe Stringenz für die Durchführung der Maßnahmen bei eindeutig geregelter Kostenverantwortlichkeit beim Vorhabenträger zu schaffen.

1.3 Art des Aufstellungsverfahrens

Aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum handelt es sich bei dem Vorhaben um ein solches der Innenentwicklung. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Wiedernutzbarmachung bei gleichzeitiger Nachverdichtung der Fläche erzielt werden. Gleichwohl verzichtet die Stadt darauf, hier einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB mit der Folge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens anzuwenden. Sie legt stattdessen großen Wert auf eine ausführliche und gründliche Untersuchung und Behandlung der umweltrelevanten Sachverhalte und insbesondere der Betrachtung der Flora und Fauna im Plangebiet sowie der Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Vor diesem Hintergrund erfolgt das Planaufstellungsverfahren nach den §§ 2 bis 4a BauGB im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Bestandteil der Planbegründung im Sinne des § 2a BauGB.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum und stadträumliche Einbindung

Strausberg ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland im Bundesland Brandenburg. Die Stadt ist in die Gemarkungen Strausberg, Hohenstein und Ruhlsdorf unterteilt. Zu Strausberg gehört der Ortsteil Hohenstein mit den Wohnplätzen Gladowshöhe und Ruhlsdorf sowie weiteren 14 Wohnplätzen, darunter Alte Walkmühle, Friedrich-Schiller-Höhe und Gartenstadt.

Das Stadtgebiet ist in neun Gebiete untergliedert, darunter Gartenstadt, Schillerhöhe und Fasanenpark. Die Stadt erstreckt sich von Süd nach Nord über fast 15 Kilometer. Zu Strausberg gehören historische Stadtteile wie die Vorstadt, nördlich gelegene Siedlungen wie Gartenstadt und Friedrich-Schiller-Höhe sowie die südliche Siedlung Torfhaus an der Grenze zu Hennickendorf.

Strausberg grenzt im Westen und Norden an Altlandsberg, im Nordosten an Oberbarnim, im Osten an Buckow und Garzau-Garzin, im Südosten an Rehfelde, im Süden an Rüdersdorf bei Berlin und im Südwesten an Petershagen/Eggersdorf.

Die Stadt Strausberg hatte mit Stand vom 31. Dez. 2023 28.128 Einwohner (Angabe der Stadtverwaltung).

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 67,94 km².

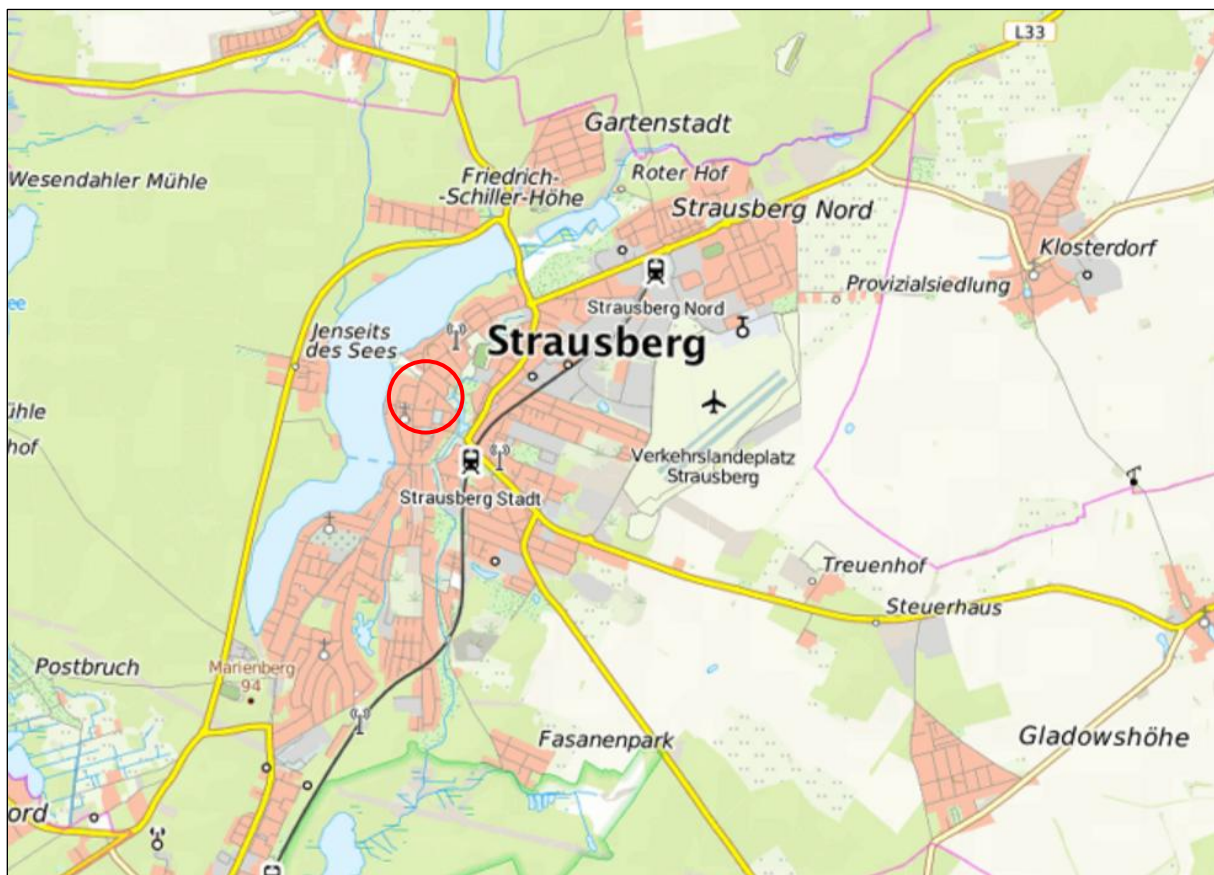


Abbildung 1: Plangebiet Lage im Raum

Die Stadt Strausberg ist ihrem Charakter nach eine Bandstadt. Die Ausdehnung in Nord- Süd-Richtung beträgt ca. 15 Kilometer. Die Wohngebiete erstrecken sich von der Vorstadt im Süden über den Bereich der Siedlung des komplexen Wohnungsbaus Hegermühle über das Dichterviertel und die Altstadt, hin zur nördlichen gründerzeitlichen Stadterweiterung und den dort angrenzenden von Dienstleistung und Gewerbe geprägten Bereichen. Weiter nördlich davon liegen neu erschlossene Einfamilienhausgebiete sowie die Wehrbereichsverwaltung Ost.

Die Altstadt ist das historische und gelebte Zentrum für Handel, Gewerbe und Dienstleistung in Strausberg. Die nördlich und südlich der Altstadt liegenden gründerzeitlichen Stadterweiterungen übernehmen ebenfalls Zentrumsfunktionen. Der westlich der Altstadt gelegene Straussee begrenzt hier den Siedlungsbereich als natürliche Barriere. Östlich der Altstadt schließen sich große Bereiche mit Geschosswohnungsbau an, die in den sechziger und siebziger Jahren errichtet wurden. Hier liegt auch der S-Bahnhof Strausberg Stadt, der eine große Bedeutung als „Tor zur Altstadt“ hat. Von dort gelangt man nach nur 10 Minuten Fußweg in die „Große Straße“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ liegt im nördlichen Teil der Strausberger Altstadt. Die „Große Straße“ bildet die Hauptachse des historischen Zentrums und durchzieht die Altstadt von Norden nach Süden. Die Verkehrsanbindung des Plangebiets ist über die „Große Straße“ sowie die Straßenzüge „An der Stadtmauer“ und „Buchhorst“ gegeben.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Altstadtgrundriss im nördlichen Bereich der „Großen Straße“ stammt in seinen Anfängen aus dem 13. Jahrhundert. Die heute noch vorhandene Bebauung ist wesentlich jüngeren Datums und was den Straßenblock „Große Straße“ – „An der Stadtmauer“ – „Buchhorst“ – „Jungferstraße“ angeht - in einem zum Teil sehr schlechten Zustand, teilweise abgängig und in Teilen bereits sehr lückig. Von den Ladengeschäften in der Erdgeschosszone entlang der „Großen Straße“ sind im Bereich zwischen der „Jungferstraße“ und der Straße „An der Stadtmauer“ eine Reihe von Leerständen festzustellen. Gerade die Bebauung und die Flächen im Plangebiet zeichnen sich durch ein besonderes Maß an Verwahrlosung aus und kennzeichnen den Bereich als städtebaulichen Missstand.

Die Baukörper weisen in der Regel 2 bis 3 Vollgeschosse auf, schließen mit unterschiedlich geneigten Satteldächern ab und bilden, jeweils traufständig in der Straßenflucht stehend, in der Regel geschlossene Bauzeilen. Es gibt Ausreißer in der Gebäudehöhe nach oben (bis zu 4 Vollgeschosse) und nach unten (eingeschossig). Der Innenhof des Baublocks ist geprägt von verwilderter kleingärtnerischer Nutzung sowie einer Vielzahl von Werkstatt-, Schuppen- und Behelfsbauten, die im Plangebiet sämtlich Spuren von Verwahrlosung tragen. Die Böden der Grün- und Freiflächen im Innenhof sind zu einem großen Teil mit Resten von Baumaterial, Bauschutt und Siedlungsabfällen belegt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch die Betriebsanlagen einer hier ehemals ansässigen Brauerei.

Die heute überwiegend vorfindliche Nutzung im Baublock ist Wohnen. So ist erst in Vergangenheit an der Ecke „Buchhorst“/„Jungferstraße“ eine Wohnanlage entstanden, die bis unmittelbar an das Plangebiet heranreicht. Einzelne ältere Wohnhäuser sind altstadtgerecht saniert und instandgesetzt worden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch seine Lage in der Altstadt hinsichtlich aller Erschließungserfordernisse gut versorgt und liegt außerdem sehr günstig zu allen zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Strausberg. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die beiden Gemeindestraßen „Große Straße“ und „Buchhorst“ an. In deren Bereichen sind sämtliche Leitungsmedien vorhanden, die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes benötigt werden.

Die Stadt Strausberg entwässert den Bereich der Altstadt durchgängig im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung liegt ebenso wie die Versorgung mit Trink- und Löschwasser in der Zuständigkeit Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE), während die Entsorgung des anfallenden Regenwassers in der Eigenregie der Stadt Strausberg liegt. In allen vier blockumgrenzenden Gemeindestraßen liegen bereits ausreichend dimensionierte Abwasserleitungen (DN 1000), die in der Lage sind, auch die aus dem Altstadt Quartier zusätzlich abzuführende Schmutzwasserfracht aufzunehmen.

In Bezug auf die Regenentwässerung wird das Altstadt Quartier teilweise auf das städtische Regenwasserleitungssystem angewiesen sein. Flächen für die Versickerung sollen auf dem Grundstück vorgehalten werden. Die Regenentwässerung des Altstadt Quartier soll in die Kanäle der angrenzenden Straßen erfolgen.

Das Quartier wird verkehrsgünstig über die Straße "Buchhorst" erschlossen, die neben dem allgemeinen Zugang auch die Anbindung an das Parkhaus gewährleistet. Das Parkhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 5.500 m² verfügt über 189 Stellplätze und sichert damit die ausreichende Stellplatzversorgung für die zukünftigen Bewohner. Die zentrale Lage des Parkhauses trägt zur Verkehrsberuhigung bei und unterstützt die Schaffung eines lebenswerten Wohnumfelds.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Historie keinen unberührten Naturraum dar. Die Landschaft steht eindeutig im Hintergrund, der bebaute Raum überwiegt. Gleichwohl trägt der Innenhof ein „grünes“ Erscheinungsbild und weist punktuell einige erwähnenswerte Großgehölze auf, die aber keine schützenswerten Strukturen darstellen, wie es z.B. hochstämmige, ortsbildprägende Bäume oder Gehölzensembles wären. Die Entwicklung dieser Strukturen ist nicht gewollt oder gesteuert worden, sondern hat sich aus der teils längeren Nutzungsaufgabe der Gebäude und der angrenzenden Freiflächen ergeben.

Bereits im Juli 2010 erfolgte im Rahmen einer vorherigen Beplanung eine Biotopkartierung des Plangebiets. Wertvolle Biotoptypen wurden hierbei nicht festgestellt. Die brachliegenden, mit nitrophilen Hochstauden und Laubgehölzen bewachsenen Bereiche im Zentrum des Plangebiets nehmen zwar mehr als 50% der Gesamtfläche ein, sind aber ringsum von Bebauung, Gärten und befestigten wie unbefestigten Hofflächen umgeben, von denen zahlreiche akustische und optische Auswirkungen ausgehen, die ein Vorkommen von empfindlichen Tierarten ausschließen.

Im Zuge der nunmehr anstehenden Planung wurde eine erneute Umweltprüfung einschließlich einer erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchung durchgeführt. Der Umweltbericht, der in der Anlage zur Planbegründung in vollständiger Fassung des Vorentwurfes beigefügt ist, kommt in seinen wesentlichen Ergebnissen zu folgenden Aussagen:

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Wohn- und Geschäftshäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

Zusätzliche Angaben zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung Oktober 2024
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Aussagen im INSEK zur Landschaftsplanung
- Kartendienst zu Schutzgebieten

Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend. Aufgrund der Biotopstruktur und der Erfassungen ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für geschützte Arten ausreichend bewertet ist. Daher können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 des Umweltberichtes genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen:	
Optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
Anlagebedingte Wirkungen:	
Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
Betriebsbedingte Wirkungen	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

--	--

Der Landschaftsbildwert des Plangebiets ist aufgrund der meist fehlenden Einsehbarkeit gering. Lediglich von der Baulücke an der Straße „Buchhorst“ sowie eines eingeschränkten Bereiches an der Straße „An der Stadtmauer“ kann das Gebiet teilweise eingesehen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine typische innerstädtische Brachfläche, wie sie in vergleichbaren Lagen häufig in ähnlicher Form auftritt. Die im Gebiet angetroffenen Böden sind bereits deutlich durch menschliche Einwirkungen verändert. Sie sind teilweise mit behelfsmäßig wirkenden Lauben überdeckt, zu einem großen Teil mit Abfällen belegt und teilweise mit dichtem Gestrüpp aus Brennnesseln bestanden und nach ihrer Nutzungsaufgabe, besonders im mittleren und südlichen Teil, rasch mit hohen Brennnesselbeständen überwachsen worden, was auf einen extrem hohen Stickstoffanteil im Boden hindeutet. Es handelt sich nicht um natürlich gewachsene Böden, sie sind eher als degradierte Hortisole anzusprechen.

Im Zuge der vorerwähnten Untersuchung wurde auch auf ggf. vorkommende Tierarten geachtet; spezielle tierökologische Untersuchungen haben jedoch mit Ausnahme einer speziellen Begutachtung von möglichen Fledermaushabitaten nicht stattgefunden. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumtypen lassen sich Rückschlüsse auf die im untersuchten Gebiet vorkommende Fauna ziehen. Solche Lebensräume, die besonders selten sind und rückläufigen oder seltenen Arten geeignete Bruthabitate bieten, kommen nach derzeitigem Stand nicht vor im Gegenteil, der untersuchte Raum umfasst durchweg solche Lebensräume, die durchaus häufig sind und aufgrund der gegebenen Strukturen nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimaten, nämlich Kleingärten, Ruderalflächen sowie City- und Altbauwohnblockzonen. Die Beurteilung im Hinblick auf die einzelnen Tiergruppen stellt sich wie folgt dar:

Wildlebende Säugetiere sind anlässlich der Begehung weder in dem kleingärtnerisch genutzten Innenhofbereich noch auf den Brachflächen bzw. in der Baum- oder Strauchschicht der Gehölzbestände vorgefunden worden. Diese Strukturen in einer eher isolierten Lage sind nach der Bewertung von Lebensräumen nach FLADE (1994) durchweg als „Bereiche mit geringem Wert für Säuger“ einzuordnen. Allenfalls kann mit dem vereinzelt Vorkommen von Mäusen (jedoch nicht die planungsrelevante Haselmaus), Igel und Eichhörnchen gerechnet werden. Auch wurden bislang keine Hinweise auf Bruthabitate von Fledermäusen gefunden, obwohl das Plangebiet grundsätzlich als Jagdhabitat für diese Artengruppe grundsätzlich geeignet ist. Die Untersuchung wird aber über den Winter fortgesetzt.

Entsprechendes gilt für die Avifauna, da das Gebiet nach der o. a. Bewertungsgrundlage als „Bereich mit geringem Wert für die Vogelwelt“ anzusprechen ist. Es kommen eher weit verbreitete Arten vor, die sich an die vorhandenen Strukturen gut angepasst haben, z. B. Taubenarten, Blau- und Kohlmeise, Sperlinge, Stare, Elstern, Amseln und Buchfinken. In den im untersuchten Raum, aber auch in näherer und weiterer Umgebung verbreitet vorhandenen Strukturen sind sowohl Bruthabitate als auch Nahrungs- und Jagdhabitate, Singwarten und sonstige Aufenthaltsbereiche der beispielhaft genannten, häufig vorkommenden Arten vorhanden. Seltene oder vom Aussterben bedrohte Arten bzw. planungsrelevante Arten wurden nicht gesichtet; mit ihrem Vorkommen ist nicht zu rechnen.

Auch Amphibien und Reptilien wurden nicht angetroffen, obwohl die dicht bewachsenen, bodenfeuchten Ruderalflächen im südlichen und zentralen untersuchten Raum grundsätzlich für Amphibien, die spärlicher bewachsenen Flächen zur Straße „Buchhorst“ hin auch für Reptilien (z. B. Blindschleichen und Eidechsen) als Lebensraum geeignet wären. Das Fehlen dieser Tierartengruppen ist sehr wahrscheinlich auf die isolierte Lage zurückzuführen, die ein Erreichen geeigneter Laichgewässer verhindert.

Insekten kommen in vergleichbarer Artenvielfalt und –Häufigkeit wie in benachbarten, unterschiedlich intensiv genutzten urbanen Biototypen vor. Auch hier handelt es sich nicht um für Insekten wertvolle Bereiche, so dass eher mit relativ wenigen, weit verbreiteten Arten zu rechnen ist und seltene oder vom Aussterben bedrohte Arten bzw. planungsrelevante Arten nicht vorkommen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Firma TAMAX Bauträger GmbH hat die Grundstücksparzellen 153, 154, 160, 161, 162, 165, 166/1, 166/2, 163 bereits erworben.

Für die Flurstücke 143, 144, 146 und 164 wurde ein Kaufvertrag zwischen der TAMAX und der Stadt abgeschlossen. Für das Flurstück 154 wurde zwischen der TAMAX und privaten Eigentümern ein Kaufvertrag geschlossen.

Von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft wird die in ihrem Eigentum stehende Grundstücksparzelle 145 für den Vorhabenträger zur Erstellung des beschriebenen Vorhabens vorgehalten. Damit ist sichergestellt, dass der Vorhabenträger spätestens zum Satzungsabschluss über diesen Bebauungsplan aus eigentumsrechtlicher Sicht zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist.

2.6 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Stadt Strausberg und der näheren Umgebung sichergestellt werden.

Der örtliche Versorger ist die Stadtwerke Strausberg GmbH.

Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.

Die Regelungen des Versorgungsträgers für Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.

Sofern Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

Die EWE Netz GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und -anlagen der EWE Netz GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Planvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sofern für die Elektrizitätsversorgung z.B. Trafostationen erforderlich werden, so müssen diese nicht vorab durch eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt werden. Vielmehr können der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

- Trinkwasser

Der Wasserverband Strausberg-Erkner betreibt das Wasserwerk Strausberg und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den Satzungen des Zweckverbandes und sind gemäß Beitragssatzung beitragspflichtig.

In seiner Stellungnahme zur Vorgängerplanung hat der WSE mit Datum vom 01.04.2011 folgendes mitgeteilt:

„Es bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan.

Hinweise:

Im Bereich der angrenzenden Straßen Große Straße und Buchhorst verlaufen öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Die Voraussetzung zur Erschließung des Plangebiets ist somit gegeben. Die Herstellung der Trink- und Schmutzwasseranschlüsse erfolgt nach Antragsstellung beim WSE.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gehört nicht zu den Aufgaben des WSE. Unabhängig davon kann eine Löschwassermenge von 96 m³ / h durch den WSE bereitgestellt werden.“

- **Löschwasser**

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Brandenburg (BrSchG) haben die Städte die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Wasserverband von den Angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gehört nicht zu den Aufgaben des WSE. Unabhängig davon kann eine Löschwassermenge von 96 m³ / h durch den WSE bereitgestellt werden.

- **Abwasser**

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Strausberg mit Anschluss an die verbandseigene Kläranlage des Wasserverbandes Strausberg-Erkner in Strausberg.

In seiner Stellungnahme zur Vorgängerplanung hat der WSE mit Datum vom 01.04.2011 folgendes mitgeteilt: „Im Bereich der angrenzenden Straßen Große Straße und Buchhorst verlaufen öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Die Voraussetzung zur Erschließung des Plangebiets ist somit gegeben. Die Herstellung der Trink- und Schmutzwasseranschlüsse erfolgt nach Antragsstellung beim WSE.“

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt, wie es auch die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg fordert. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss ggfs. mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Wasserverband Strausberg abgestimmt werden. Auf Grund der angespannten Situation im Hinblick auf die Wasserver- und -entsorgung ist davon auszugehen, dass der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation keine Zustimmung erteilen wird. Daher werden im Laufe des Verfahrens Maßnahmen untersucht, die dazu geeignet sind, unter den vorherrschenden Bodenverhältnissen eine schadlose Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zu gewährleisten.

1. Datengrundlage

Die nachfolgenden Annahmen stützen sich auf die Baugrundvorerkundung der GBA Ingenieurgesellschaft (2010) mit sechs Kleinrammbohrungen (SB 1–SB 6) sowie auf

die Freiraumplanung des Vorhabens (Vorhaben-und-Erschließungsplan-Strausberg-Vorentwurf-67-22-Altstadt-Quartier-Strausberg).

Die maßgeblichen hydrogeologischen Randbedingungen sind:

- Ruhewasserstand: ca. 66,4 – 66,6 m üNNH
- Flurabstand Grundwasser:
 - zentraler Bereich: 0,4 – 1,5 m unter Gelände
 - westlicher Grundstücksbereich (SB 5): bis ca. 3,5 m unter Gelände
- Versickerungsfähige Schichten: Schicht 5 und 6 (Sande, SE / SU)
- Gering durchlässige Schichten: Auffüllungen, Schluffe, organische Sedimente (Schichten 2–4)

Es steht im überwiegenden Teil des Plangebiets ein hoch anstehendes Grundwasser auf gering durchlässigem Untergrund an.

2. Grundsätzliche Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dort möglich, wo:

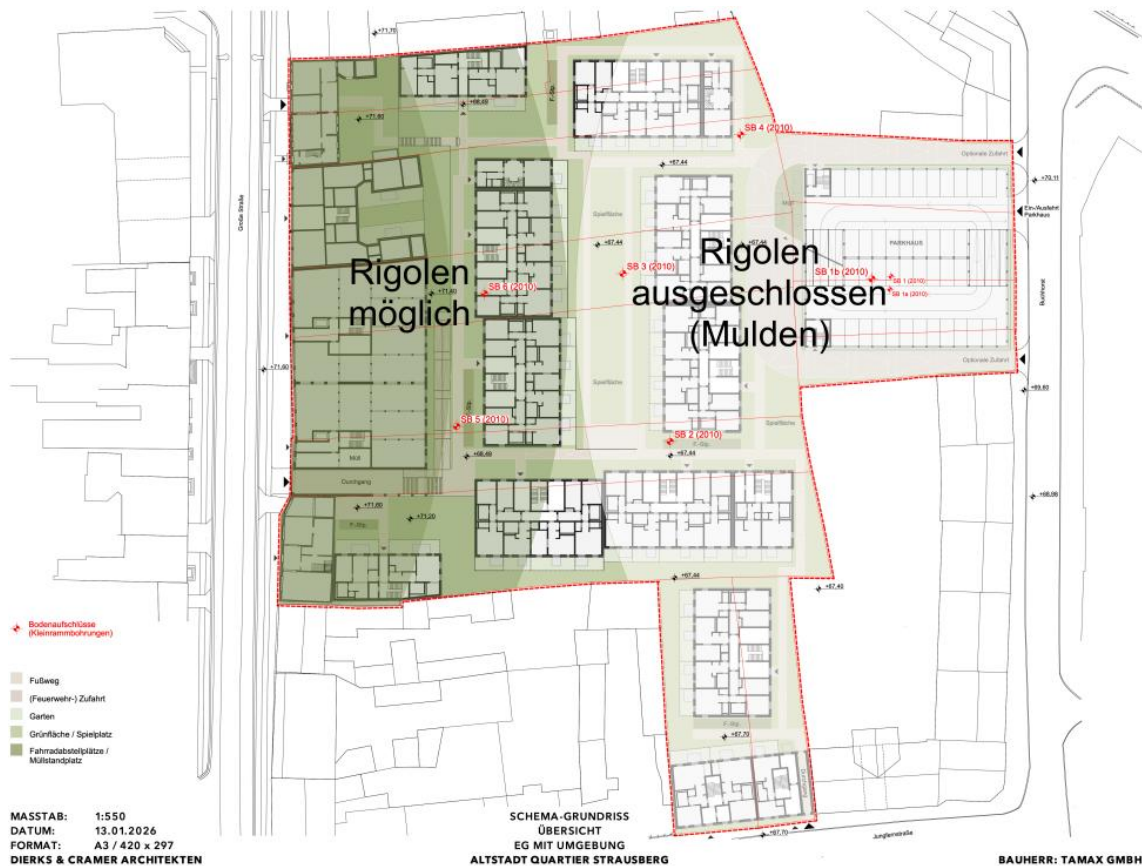
- durchlässige Sandböden (Schicht 5/6) anstehen und
- ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann.

Diese Voraussetzungen sind im westlichen, höher gelegenen Bereich des Plangebiets (Bereich SB 5) gegeben. In den übrigen Bereichen liegen die durchlässigen Schichten unterhalb des Grundwasserspiegels, sodass dort unterirdische Versickerungsanlagen nicht realisierbar sind.

3. Räumliche Zonierung der Regenwasserbewirtschaftung

Aus den Baugrundverhältnissen resultierend ergibt sich eine funktionale Zweiteilung des Areals:

Zone:	Lage:	Maßnahme:
Zone A	westlicher Bereich (SB 5)	Rigolen und Mulden
Zone B	zentraler und östlicher Bereich	Mulden, Rückhaltung, gedrosselte Ableitung



4. Rigolen (Zone A – westlicher Randbereich)

Lage

Die Rigolen werden in den dortigen Grünflächen angeordnet. Tiefgaragen, Fundamente und Spielplatzbereiche werden dabei ausgespart.

Tiefe

- Oberkante Rigole: ca. 0,6–0,8 m unter Gelände
- Unterkante Rigole: ca. 1,2–1,5 m unter Gelände
- Mindestabstand zum Grundwasser: $\geq 1,0$ m
-

Geometrie

- Breite: ca. 2,0 m
- Höhe: ca. 0,6 m
- Länge je Strang: ca. 20–25 m

Anzahl und Volumen

Es könnten voraussichtlich 4 - 5 Rigolenstränge im westlichen Randbereich zwischen der Bebauung an der Großen Straße und der ersten Zeile der innenliegenden Wohnbebauung angeordnet werden.

Beispielrechnung (4 - 5 Stränge od. Flächenrigole):

- Bauvolumen: ca. 120 -160 m³
- Speicherwirksames Volumen (≈ 35 % Hohlraum): ca. 40–50 m³

Diese Rigolen dienen der Versickerung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser aus Dach- und unbelasteten Wegeflächen.

5. Muldenversickerung und Retention (Zone B)

In den übrigen Quartiersflächen ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes keine unterirdische Versickerung möglich. Hier wird das Regenwasser über modellierte Mulden in Grün- und Spielflächen bewirtschaftet:

- Mulden mit 20 – 40 cm Tiefe
- zeitweise Speicherung von Starkregen
- verzögerte Abgabe an Rigolen oder Regenkanal

Die Mulden übernehmen damit eine wichtige Rückhalte- und Dämpfungsfunktion im Sinne der Schwammstadt, ohne in den grundwassernahen Untergrund einzugreifen.

6. Flächenbilanz Außenraum / Versickerung

Die Flächenbilanz der Außenanlagen (s. Tabelle) ergänzt die vorstehenden Ausführungen zur Regenwasserbewirtschaftung und bestätigt die Grundannahmen.

Nr. Flächenart	Merkmale / Eigenschaften	Flächen (ca. Werte) durchlässig versickerungsfähig	Flächen (ca. Werte) teildurchlässig versickerungsfähig	Flächen (ca. Werte) nichtdurchlässig befestigt	Flächen (ca. Werte) gesamt
01 Rasenflächen, Wiesenflächen	Flächenversickerung, Teilnutzung als Spielfläche	1.450 qm			
02 Pflanzflächen, Anpflanzungen	Flächenversickerung, Belebte Bodenzone	725 qm			
03 Mulden, Tiefbeete, Teichanlagen	Muldenversickerung, Belebte Bodenzone	304 qm			
04 Fußwege in den Außenbereichen	Wassergebundene Wegedecke, Durchlässig	923 qm			
05 Fahrradabstellplätze	Durchlässige Beläge, Rasengittersteine	125 qm			
06 Gärten Mietwohnungen	Rasen- und Pflanzflächen	591 qm			
07 Spielflächen	Offene Spielflächen ohne Versiegelung		364 qm		
08 Terrassen / Wintergarten Mietwohnungen	Plattenbeläge mit großen Fugen, Fugenpflaster		166 qm		
09 Treppen und Rampen	Befestigte Oberflächen n. Anforderung			112 qm	
10 Feuerwehrumfahrung und -aufstellfläche	Befestigte Fahrwege n. Anforderung			675 qm	
11 Müllstandplatz am Parkhaus	Befestigte Oberflächen n. Anforderung			61 qm	
12 Grundfläche Parkhaus	Bebaute Fläche, Fassadenbegrünung			1.232 qm	
13 Grundfläche Gebäude	Bebaute Fläche, Retentions Gründäch anteilig			5.422 qm	
Gesamt qm		4.118 qm	530 qm	7.503 qm	12.151 qm

Insgesamt ergeben sich folgende Flächenanteile:

- Durchlässig und versickerungsfähig: 4.118 m²
- Teildurchlässig und versickerungsfähig: 530 m²
- Nicht durchlässig / befestigt: 7.503 m²
 - Davon 5.422 m² (Grundfläche ohne Parkhaus), Retentions-Gründächer ca. 65 %
- Gesamtfläche: 12.151 m²

Die versickerungsfähigen Flächen bestehen überwiegend aus Rasen-, Pflanz- und Muldenflächen sowie wassergebundenen Wegen. Diese wirken primär in der belebten Bodenzone als Retentions- und Verdunstungsflächen. Eine tiefe Infiltration in den durchlässigen Untergrund (Schichten 5/6) wird hierdurch nicht ersetzt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist die technische Versickerung daher auf den westlichen Grundstücksbereich (SB 5) mit flachen Rigolen konzentriert.

Von den 5.422 m² Gebäudegrundfläche werden ca. 65 % als Retentions-Gründächer ausgebildet. Dies entspricht einer wirksamen Retentionsfläche von rund 3.520 m². Bei einer üblichen Retentionsleistung von ca. 40 l/m² ergibt sich daraus ein Rückhaltevolumen von ca. 140 m³. Diese Dachretention wirkt zusätzlich zu Mulden und Rigolen als wesentlicher Baustein der Abflusssdämpfung und reduziert die Einleitung in das öffentliche Regenwassernetz.

7. Gesamtkonzept der Regenwasserbewirtschaftung

Das geplante System besteht aus drei Elementen:

- 1) Mulden im gesamten Quartier → Retention und Abflusssdämpfung
- 2) Rigolen im westlichen Grundstücksbereich → gezielte Versickerung ca. 40 – 45 m³
- 3) Retentions-Gründächer (65 % von 5.422 m²) Dachrückhalt u. Abflusssdrossel ca. 140 m³
- 4) gedrosselte Einleitung in das öffentliche Regenwassernetz

Damit wird:

- die Versickerung dort ermöglicht, wo sie geologisch sinnvoll ist
- das Kanalnetz entlastet
- eine Vernässung oder Gefährdung der Bauwerke vermieden

8. Schlussfolgerung

Die Baugrundverhältnisse erlauben keine flächendeckende Versickerung im Plangebiet. Das bereichsweise System aus Rigolen im Hochbereich und Mulden im übrigen Quartier stellt eine mögliche und fachlich sinnvolle Umsetzung der Zielsetzung „Schwammstadt“ unter den gegebenen hydrogeologischen Randbedingungen dar.

Damit werden sowohl die Anforderungen der Niederschlagswassersatzung als auch die Belange der Fachgruppe Tiefbau/Grünflächen in technisch umsetzbarer Weise berücksichtigt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Strausberg üblichen Bedingungen.

Auf dem Grundstück ist eine entsprechend gekennzeichnete Fläche für die Aufstellung von Mülltonnen vorgesehen, die sich hinter dem Parkhaus befindet und über die Straße „Buchhorst“ erreichbar ist. Rund um das Parkhaus ist eine ringförmig angelegte Verkehrsfläche geplant, die eine An- und Abfahrt für Müllfahrzeuge ermöglicht und gleichzeitig die Zugänglichkeit zu den Mülltonnen sicherstellt.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Bauabfälle (hier insbesondere die vorhandenen Baustellenabfälle, der Bauchsutt und die Altablagerungen von Baumaterial) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennterfassung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Materialien vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind abzusondern und durch hierfür gesondert lizenzierte Unternehmen zu entsorgen.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) des Landkreises Märkisch-Oderland legt Wert auf die folgenden Feststellungen:

1. Der Beginn und die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme sind der uAWB spätestens vier Wochen zuvor anzuzeigen.

2. Beim Einsatz von mineralischen Abfällen – mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder deren Gemische (auch Bodenmaterial) – in bzw. für die Herstellung von technischen Bauwerken – wie für eine Herstellung von Fundamenten im Zusammenhang der Errichtung der Gebäude, der Frostschutz- bzw. Tragschicht der Nebenflächen – haben diese nachweislich die erforderlichen stofflichen Zusammensetzungen bzw. bodenphysikalischen bzw. bauphysikalischen Eigenschaften zur jeweiligen Funktionserfüllung aufzuweisen, s. z.B. FGSV-Regelwerke.

3. Spätestens 4 Wochen vor Baubeginn sind für die einzelnen technischen Bauwerke des Gesamtvorhabens (s. auch Pkt. 2), sofern keine Einzelfallentscheidungen nach Pkt. 4 zu beantragen sind, jeweils die zum Einsatz kommende konkreten MEB - mit jeweiliger Einbaumenge und jeweiliger technischer Bauweise gemäß Anlage 2 EBV zu benennen,

- analog technischer Bauweisen gem. Anlage 2 EBV ist deren bautechnische Notwendigkeit nachzuweisen (z.B. anhand von nachvollziehbaren Aufmaßen) und
- Unterlagen zur bodenphysikalischen- bzw. bauphysikalischen Eignung dieser MEB einzureichen.

4. Sofern Einzelfallentscheidungen für den Verbau von MEB in technischen Bauwerken bei der uAWB zu beantragen sind, sind diese beantragten Bauausführungen erst nach erteilter Zulassung zu beginnen. Die Beantragung hat spätestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Beginn der Bauausführungen zu erfolgen. Hierfür sind die avisierten bzw. gewählten Einbauweisen und Ersatzbaustoffe und/oder Gemische mit jeweiliger Menge, getrennt für temporäre und dauerhaft bleibende befestigte Flächen (auch gepflasterte Flächen), mitzuteilen sowie jeweils die zugehörigen Eignungsnachweise (Prüfberichte/ Analyseberichte, Probenahmeprotokolle nach LAGA M32/PN 98, die Beurteilung von Analyse- bzw. Untersuchungsergebnissen, Qualitätseinstufung bzw. Materialklasse der jeweils konkreten Ersatzbaustoffart) zur Prüfung und Entscheidung der uAWB vorzulegen.

Hinweis: Einzelfallentscheidungen bzw. Zulassungen sind erforderlich bei beabsichtigten Einbauweisen, die nicht in Anlage 2 der EBV aufgeführt sind und/oder bei einer avisierten Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der EBV geregelt sind. Grundlegende Voraussetzung für eine positive Einzelfallentscheidung bzw. Zulassung ist, dass nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

5. Bei Anfall von Bodenmaterial im Zuge der Baumaßnahmen, welches außerhalb des Bauvorhabens in ein technisches Bauwerk nicht aufbereitet eingebaut werden soll und nicht zu einem Betreiber eines Zwischenlagers befördert wird, und:

- a. unverzüglich nach Aushub oder Abschieben für die Bestimmung einer Materialklasse zu untersuchen ist, sind die Dokumente – Probenahmeprotokoll (e), die Untersuchungsergebnisse und deren Bewertung sowie die Klassifizierung – der uAWB spätestens 2 Wochen vor Abtransport von der Baustelle vorzulegen oder
- b. von einer analytischen Untersuchung abgesehen wird, ist die Dokumentation über die hierfür erforderlichen Voraussetzungen und Klassifizierung spätestens 2 Wochen vor Abtransport von der Baustelle der uAWB vorzulegen.

6. MEB (auch Bodenmaterial), die nicht in ein technisches Bauwerk verbaut werden (dürfen) oder Bodenmaterialien, welche nicht in/ auf eine durchwurzelbare Bodenschicht auf oder eingebracht werden oder außer- oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht verbaut werden (dürfen), sind einem dafür zugelassenen Verwertungs- bzw. Entsorgungsfachbetrieb oder einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage oder einem dafür zugelassenen Transporteur nachweislich zu übergeben.

Über die Entsorgung sind Entsorgungsnachweise in Form von Lieferscheinen und/oder geschäftsüblichen Unterlagen zu führen. Zuletzt genannte können als Entsorgungsnachweise genutzt werden, wenn die darin enthaltenen Angaben denen von Lieferscheinen entsprechen:

- Abfallbezeichnung und Abfallschlüssel gemäß AVV,
- Menge in t oder m³,
- Abfallerzeuger und Herkunft/Vorhaben,
- Spediteur, Beförderer mit Firma und Kfz-Kennzeichen,
- Verwertungs- bzw. Entsorgungsfachbetrieb/Abfallentsorgungsanlage/Annehmender
- Datum der Abgabe mit Uhrzeit
- Unterschriften: Erzeuger, Entsorger/Annehmender, Beförderer, Auftraggeber bzw. Vertreter des Auftraggebers

6.1 Die Entsorgungsnachweise sind der uAWB auf Anforderung, jedoch spätestens drei Wochen nach Ende des Gesamtvorhabens, zu übergeben.

Der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland weist darauf hin, dass bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich die Belange einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden für die Gestaltung von Verkehrsräumen in Wohn- und Gewerbegebieten im Landkreis Märkisch-Oderland hingewiesen, der die Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung formuliert.

- **Telekommunikation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich des Plangebiets befindet sich mit der Gesamtheit seiner Fläche im zentralen Siedlungszusammenhang der Stadt Strausberg. Bauvorhaben sind hier bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben wäre danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Da jedoch in dem betreffenden Stadtraum eine städtebauliche Neuordnung erforderlich ist, um das Gelände angemessen zu verdichten und neuzeitlichen Bedürfnissen an innerstädtische Wohnquartiere anzupassen und das Areal neu zu beleben, wird die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers angestrebt. Dies ist nur mit der Aufstellung eines entsprechenden Bauleitplans möglich.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein und berücksichtigt die Strukturen des umliegenden Quartiers. Entlang der Quartiersränder sind Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen, die das historische Stadtbild respektieren und zur gestalterischen Einbindung beitragen. Durch die Schließung des Blockrandes wird das städtische Erscheinungsbild gestärkt und die Kontinuität der Bebauung gewahrt.

Die Neubauten orientieren sich in Maßstab und Gestaltung am historischen Stadtbild, wobei der ursprüngliche Stadtgrundriss erhalten bleibt und die Blockkanten konsequent wiederhergestellt werden. Das Plangebiet liegt im Denkmalsbereich „Altstadt Strausberg“, der insbesondere auch den Stadtgrundriss schützt. Die Bebauung des Blockinnenbereichs nimmt Rücksicht auf den historischen Stadtgrundriss, der vom außenliegenden Straßengeviert aus „Großer Straße“, „An der Stadtmauer“, „Buchhorst“ und „Jungfernstraße“ und deren jeweiligen Randbebauung gebildet wird. Die Bebauung des Blockinnenbereichs wird in Abstimmung mit der Stadt Strausberg und der Denkmalpflegebehörde neu geordnet und fügt sich in den rahmensetzenden historischen Stadtgrundriss ein. Die Gebäude im Altstadt Quartier übernehmen die Höhenentwicklung und Proportionen der angrenzenden historischen Bausubstanz, wodurch sich ein ausgewogenes Gesamtbild ergibt, das das städtische Erscheinungsbild respektiert und gleichzeitig stärkt. Diese Integration der Neubauten unterstützt die Identität des Quartiers und fördert eine städtebauliche Kontinuität, die das historische Erbe mit einer modernen Nutzung verbindet.

Die Gestaltung der Neubauten orientiert sich an der historischen Architektur des Quartiers und greift in Materialwahl und Fassadengestaltung traditionelle Elemente auf. Durch die Verwendung hochwertiger, an die Umgebung angepasster Materialien fügt sich die Neubebauung in das bestehende Stadtbild ein und respektiert den Charakter des Altstadtviertels.

Zusätzlich wird großer Wert auf die Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen gelegt. Die durchdachte Freiraumgestaltung schafft einladende Plätze und verleiht dem Stadtteil mehr Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt.

Die Nutzungsplanung für das Quartier umfasst einen lebendigen Mix aus Wohnraum, kleinen Läden und Gewerbeflächen sowie Dienstleistungen, die insbesondere zur Hauptstraße, der „Großen Straße“, hin ausgerichtet sind – der zentralen Einkaufsstraße der Stadt. Dieser vielseitige Nutzungsmix stärkt die soziale Vielfalt und belebt das Quartier über den ganzen Tag hinweg. So entsteht ein dynamisches, attraktives Viertel, das sowohl für Bewohner als auch für Besucher ein einladendes Umfeld schafft.

Zusätzlich wird im zuvor brachliegenden Innenhof eine maßvolle Nachverdichtung vorgenommen, die sich an der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Bebauung orientiert. Diese behutsame Verdichtung ist von Vorteil, da sie ungenutzte Flächen sinnvoll aktiviert und zur

Belebung des Quartiers beiträgt. Die innerstädtische Flächennutzung wird dadurch effizienter gestaltet, was nicht nur den Wohnraumbedarf deckt, sondern auch die soziale und wirtschaftliche Dynamik des Areals stärkt. Durch die Nachverdichtung entsteht eine erhöhte Nutzungsvielfalt, die die Aufenthaltsqualität im Quartier hebt und eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Die Stadt Strausberg ist Mittelzentrum der Region Berlin-Brandenburg und verfügt damit unter anderem über den Gestaltungsraum Siedlung 5.6 (Z) Abs. 1 Nummer 2 und über den Städtischen Kernbereich 4.8 (G) Absatz 3.

Damit ist festgelegt, dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die auch Wohnnutzungen zulassen, innerhalb des in der Festlegungskarte 1 ausgewiesenen Gestaltungsraums Siedlung möglich ist.

Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

In den Mittelzentren sind zudem die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

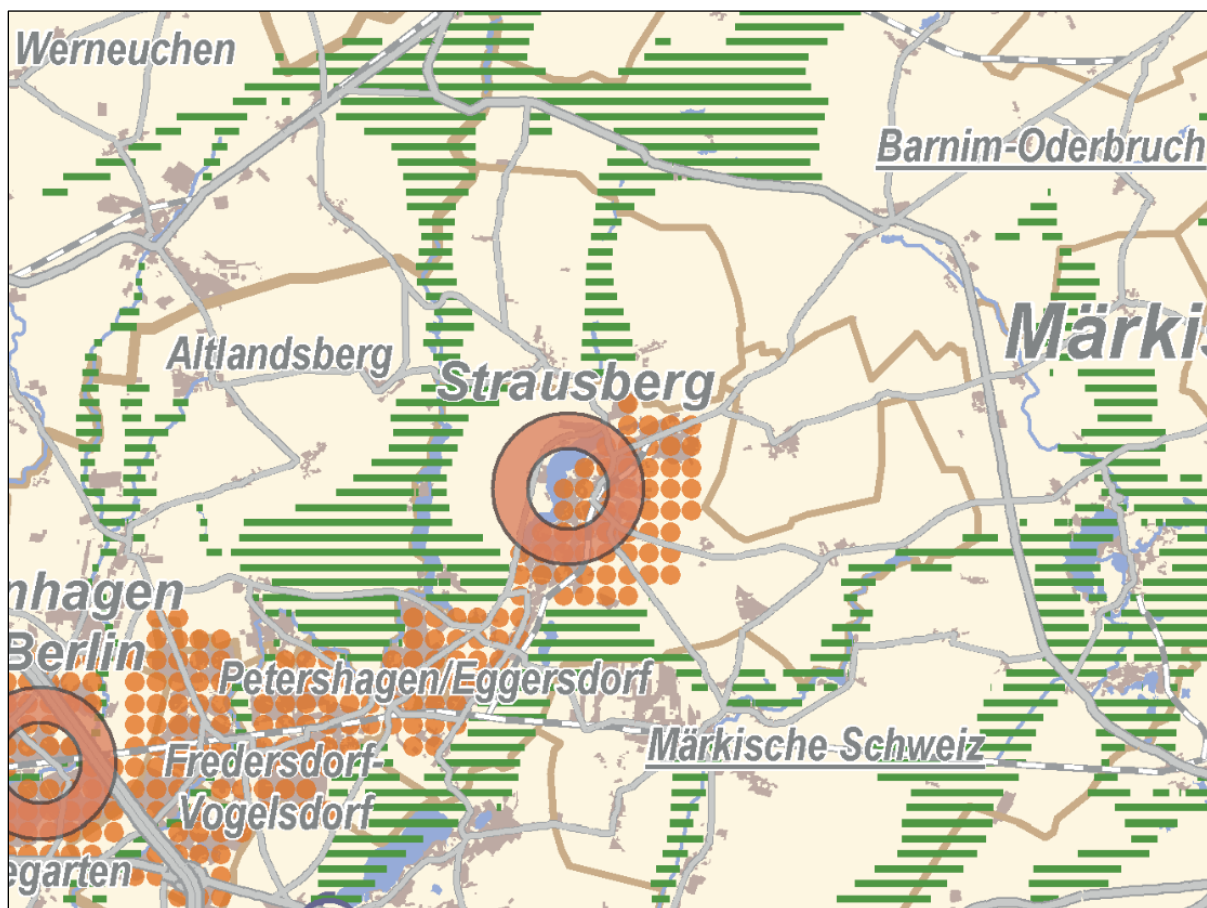


Abbildung: Auszug Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Festlegungskarte 1



Abbildung: Auszug Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Festlegungskarte 2

Außerdem sind die städtischen Kernbereiche der zentralen Orte, für die ein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt wurde, in der Festlegungskarte 1 verzeichnet.

Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche Zentren bildende Funktionen (z.B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

Zum städtischen Kernbereich zählen folgende Bereiche Strausbergs: Gebiet/Umfeld Altstadt/Stadt-Bahnhof



Abbildung: Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam

Strausberg bildet zusammen mit Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Fredersdorf-Vogelsdorf und Petershagen/Eggersdorf die Achse C und ist damit Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlins. Vom Kernraum Berlin/Potsdam gehen verschiedene Entwicklungsachsen aus, die im Bereich Siedlung besonders definiert sind. Diese Achsen spielen eine wesentliche Rolle für den Schienenpersonennahverkehr und werden daher besonders berücksichtigt.

Zudem wird analysiert, welche Gemeinden entlang dieser Achsen liegen und für zukünftige Siedlungszuwächse geeignet sind. Hierbei werden Faktoren wie Bevölkerungsdichte (Einwohnerzahl, Dichte pro Hektar, Siedlungsfläche), prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (bis 2020), Arbeitsplatzdichte (Anzahl der Arbeitsplätze) und der Anteil an Gewerbeflächen an den Siedlungsflächen als zusätzliche Kriterien einbezogen.

3.3 Regionalplanung

In der Region Oderland-Spree ist die regionale Planungsgemeinschaft die Trägerin der Regionalplanung. Zu ihren Aufgaben als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung zählen die Aufstellung, Fortschreibung sowie Änderung und Ergänzung des Regionalplans.

Der Aufstellungsbeschluss zum integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030 wurde am 14.03.2016 gefasst. Für die Landkreise Oder-Spree und Märkisch-Oderland verfolgt dieser u.a. den Schwerpunkt die Planungsaufträge des LEP HR umzusetzen. Zu den Mindestfestsetzungen zählen u.a. Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur. Die ersten beiden Planinhalte im Vorentwurf wurden am 29.11.2021 in Seelow und am 28.11.2022 in Beeskow seitens der regionalen Planungsgemeinschaft gebilligt. Durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde am 13.06.2021 die Einleitung des Planverfahrens für den sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ beschlossen. Der Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 29.01.2024 mit seiner Begründung gebilligt und der Umweltbericht zur Kenntnis genommen (Beschluss 24/01/46). Mit Beschlussfassung zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans wurde der nächste Verfahrensschritt ebenfalls im Beschluss 24/01/46 eingeleitet. Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 vom 28.02.2024 wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 17.05.2024 ausgelegt.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 21.06.2021 beschlossen. Die Festsetzung des LEP HR von Strausberg als Mittelzentrum wird nachrichtlich übernommen.

Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen und Erfordernissen der Raumordnung.

3.4 Flächennutzungsplan

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004 vor. Der Bereich des Plangebiets ist im FNP zum weitaus überwiegenden Teil (ca. 9.100 m²) als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt. Lediglich der östliche, zur Straße „Buchhorst“ gelegene Teil des Plangebiets mit einer Tiefe von 37-40 m und einer Fläche von ca. 2.000 m² wird im FNP als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Das komplette Altstadt Quartier soll zukünftig als Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO dargestellt werden.

Bei einer Festsetzung als Urbanes Gebiet im verbindlichen Bauleitplan ist daher eine Anpassung des FNP nicht erforderlich, da das Urbane Gebiet unter den gemischten Bauflächen einzuordnen ist. Der Bebauungsplan Nr. 67/22 soll nicht im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sondern unterliegt den Vorschriften des zweistufigen Normalverfahrens. Insofern wäre es rein formal erforderlich, den östlichen Teil des Plangebietes in einem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan anzupassen und von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche zu ändern. Aufgrund der geringen Flächengröße von lediglich weniger als 2.000 m² kann der Bebauungsplan gleichwohl im Sinne des § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt.

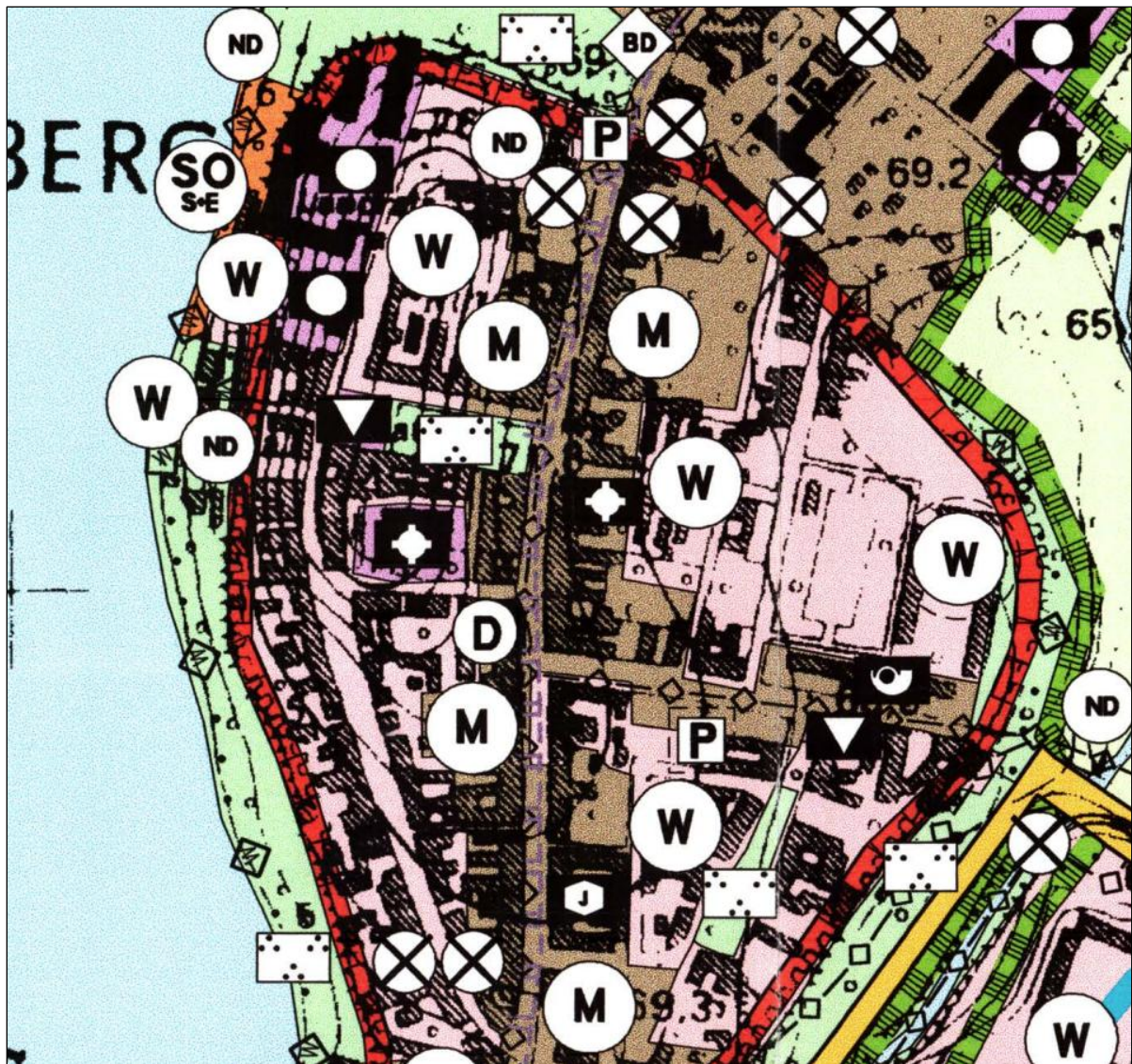


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg 2004

3.5 Rahmenplanung Sanierung Altstadt

Die Stadt Strausberg hat den Bereich der historischen Altstadt auf der Grundlage des § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Ziele der Altstadtsanierung sind in einer Rahmenplanung niedergelegt.

Das Sanierungsgebiet „Stadterneuerungsgebiet Stadtkern“ umfasst auch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22. Das Grundanliegen des Bebauungsplans ist die Ergänzung der Altstadt um neuen Wohnraum sowie der Erhaltung der historischen Stadtsilhouette im Stadtzentrum Strausbergs. Gleichzeitig soll eine revitalisierende und substanz-erneuernde Wirkung auf die zum Teil stark sanierungsbedürftigen nördlichen Teile der Altstadt ausgehen. Hierin sind die Ziele des Bebauungsplans deckungsgleich mit denen des Stadterneuerungsgebietes Stadtkern.

In einigen anderen planerischen Aspekten besteht allerdings eine formale Diskrepanz zwischen den formulierten Altstadtzielen der Rahmenplanung und den notwendigen Erfordernissen des geplanten Altstadt Quartier:

1. Der Rahmenplan, aus den 1990er Jahren, sieht für den Bereich des Plangebietes überwiegend Mischgebiet (MI), sowie in einem kleineren Bereich an der Straße „Buchhorst“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 beabsichtigt vollflächig ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung liegt hierbei sehr nah an dem bis dahin vorgesehenen MI-Gebiet. Zur Zeit des Entstehens der Rahmenplanung sah die Baunutzungsverordnung noch nicht das MU-Gebiet vor. Diese formale Abweichung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Strausberg abgestimmt.

Das neu geplante Quartier gewährleistet eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung durch die Einhaltung und Berücksichtigung wichtiger städtebaulicher Kriterien. Es wird der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zwar erhöht, jedoch durch die Schaffung zusammenhängender Grünbereiche im Inneren des Blocks sowie die Einhaltung der bestehenden Bebauungstiefe an den Blockrändern ausgeglichen.

Zudem wird eine Zunahme der Wohnbevölkerung gefördert, um die Altstadt zu einem hochwertigen Wohnstandort mit einem differenzierten Wohnungsangebot für eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu entwickeln. Dazu gehört die Schaffung familiengerechten Wohnraums.

2. Das MU-Gebiet ermöglicht entsprechend der Orientierungswerte des §17 BauNVO deutlich höhere Werte für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl. Die beabsichtigte städtebauliche Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans erfordert eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 für das gesamte Gebiet. Auch diese Werte sind mit der Stadt Strausberg abgesprochen.

Im Zuge des Vorhabens zur Entwicklung des Altstadt Quartiers muss eine altstadtgerechte Einbindung sichergestellt werden. Dabei ist die Erhaltung der Einzeldenkmale „Große Straße“ 46, 47 und 52 zu beachten. Außerdem ist das Gebäude „Große Straße“ 48 ebenfalls Bestandteil des Denkmalbereichs Altstadt. Die Neubaufassaden sollten sich an den „altstadttypischen“ Gestaltungsmerkmalen orientieren und die Frontfassaden der Bestandsgebäude einbinden. Die neue Bebauung soll sich sowohl in ihrer gestalterischen Ausformulierung als auch durch die Freihaltung der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzung und die Platzierung von Wohngeschossen darüber in das bestehende Stadtbild integrieren.

Maßgeblich und beachtlich bei der Gesamtplanung sind weiterhin die Vorschriften der Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg vom 22.08.2002 sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 29.08.2013.

Durch sie hat die Stadt Strausberg eine zusätzliche Genehmigungsebene im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eingeführt. Die Stadt hat hiernach in allen Fällen von Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung nach Prüfung der Genehmigungstatbestände eine besondere Genehmigung zu erteilen.

Ferner ist bei Bauvorhaben in der Altstadt die Gestaltungssatzung Altstadtzentrum vom 26.05.2005 zu beachten. Sie formuliert besondere Erlaubnispflichten für sämtliche Vorhaben im Bereich ihrer Gültigkeit und stellt zum Teil sehr detailreiche Gestaltungsanforderungen für die Fassaden mit allen ihren Fassadenelementen, Dächer, Antennen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Außenanlagen auf. Die Planung zum Altstadt Quartier ist bemüht, den Charakter der Bebauung in der Altstadt so gut wie möglich zu erhalten. Jedoch zwingt an der „Großen Straße“ die funktionsbestimmten Größen der hier geplanten Handelseinrichtungen sowie einige spezielle Erfordernisse des neuzeitlichen Einzelhandels (Schaufenster, Eingangssituation, Fenstergrößen, Dachgauben, und anderes mehr) zu Abweichungen von den in der Satzung festgelegten und auf die Einzelhausbetrachtung eines Ackerbürgerhauses ausgerichteten Fassadendetails.

3.6 Landschaftsschutzgebiet

Rein formal liegt das Bebauungsplangebiet, wie der gesamte zusammenhängende Siedlungsbereich der Stadt Strausberg im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg sieht den Bereich des Plangebietes seit jeher als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche vor.

Die Divergenz zur Festlegung des LSG auf gleicher Fläche kann von hier nicht erklärt werden. Da das LSG sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindet, wird im Zuge dessen die Frage nach dem Vorrang geklärt werden.

3.7 Baudenkmalschutz

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach Bekanntmachungen des Landkreises Märkisch-Oderland, Amtsblatt Nr. 4 1 aus 2010, innerhalb des Denkmals mit Gebietscharakter „Strausberg, historischer Stadtkern“. Der Schutzbereich umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtgrundriss mit der charakteristischen Quartiersausbildung, der kleinteiligen, von den Straßen in die Tiefe reichende Parzellenstruktur, in der Regel bestehend aus Vorderhäusern, Nebengebäuden und Gartenbereichen, sowie „die das historische Erscheinungsbild des Ortes kennzeichnende, in großem Umfang erhaltene Substanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material der baulichen Anlagen, [...]“ (Senst, Denkmalbegründung 2009)

Innerhalb des Denkmals Historischer Stadtkern sind die Objekte „Große Straße“ 46, 47 und 52 als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Deshalb unterliegen alle diese Objekte betreffenden Planungen (Rückbau, Sanierung, Umbau...) bis ins Detail den Regelungen des BbgDSchG und der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht.

Das Vorhaben entspricht diesen Anforderungen, indem es die historische Blockrandbebauung an der „Großen Straße“ aufgreift und die Ausbildung der straßennahen Grundstückspartellen berücksichtigt. Es wird angestrebt, ein Quartier zu entwickeln, das sich in Form und Maßstäblichkeit an der denkmalgeschützten Bebauung orientiert. Durch diese Maßnahmen wird die historische Struktur und das Erscheinungsbild des Stadtzentrums bewahrt und weiterentwickelt. Die Neubauten fügen sich in das bestehende Stadtbild ein und tragen dazu bei, den historischen Charakter der Strausberger Altstadt zu erhalten und zu stärken, indem Baulücken geschlossen und Straßenraumkanten eindeutig definiert werden.

Dies beinhaltet die Verwendung von traditionellen Dachformen, Fensterformaten und Fassadenmaterialien, die charakteristisch für die Altstadt sind. Auch die Höhenentwicklung der neuen Gebäude wird so gestaltet, dass sie sich an der vorhandenen Bausubstanz orientiert, um die Maßstäblichkeit zu wahren. Der Vorhabenträger hat sich mit der Stadt Strausberg darauf geeinigt, dass überwiegend drei Geschosse das Höchstmaß der Bebauung darstellen soll. Hiervon weicht lediglich das geplante Parkhaus am „Buchhorst“ ab, welches formal vier Geschosse aufweist. Dies ist allerdings hinzunehmen, weil ein Parkhausgeschoss eine geringere Höhe ausweist, als dies Wohngeschosse tun.

Die untere Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen. Einzelheiten zu den Bau- und Bodendenkmalpflegerischen belangen werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Die Denkmale „Große Straße“ 46 und 47 bestehen nicht nur aus dem jeweils straßenseitig stehenden Wohngebäude, sondern die Nebengebäude gehören ebenfalls zum Denkmal. Deshalb erstreckt sich die Kennzeichnung der Denkmale in der Plandarstellung auch auf die Nebengebäude. Diese Teile, die im Zuge der Planungsmaßnahme abgerissen werden sollen, müssen im denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren eingestellt werden. Hierzu ist auch die nachrichtliche Darstellung der zu beseitigen beabsichtigte Teil der Denkmäler nachrichtlich im Plan darzustellen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum –Abteilung Denkmalpflege bereits in seiner Stellungnahme vom 11.11.2011 (im Zuge der Vorgängerplanung) mitteilt, „dass das Ministerium am 12.04.2011 festgelegt hat, dass die drei Wohnhäuser „Große Straße“ 46, 47 und 52 als Denkmale zu erhalten sind. Die Nebengebäude dürfen nach einer Dokumentation abgerissen werden. Die Wohnhäuser sind nach denkmalfachlichen Grundsätzen zu sanieren.“

Diese Einstufung gilt fort, so dass die vorgenannte Behandlung der drei Denkmalobjekte auch heute in gleicher Weise Gültigkeit hat.

3.8 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert:

Das Bodendenkmal **BD 60921** (Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Hospital deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Hospital Neuzeit, Friedhof Neuzeit) erstreckt sich über weite Teile der nördlichen Strausberger Altstadt und reicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Das Bodendenkmal wird mit den Planzeichen BD kenntlich gemacht und gilt damit vollflächig für das gesamte Plangebiet.

Da in Folge von geplanten Maßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden können, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), müssen Maßnahmen ergriffen werden, die den Belangen des Denkmalschutzes gerecht werden.

Folgende Vorgehensweise wird daher ergriffen:

1. Das o.g. Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
2. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

3. Der Vorhabenträger muss im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduzieren.
4. Der Vorhabenträger muss in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleisten.

3.9 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Ingenieurbüro Hoffmann und Leichter hat in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 13. März 2026 zum Verkehr und dessen immissionsrechtlichen Auswirkungen folgendes Ergebnis ermittelt:

„Zum Nachweis der Genehmigungsfähigkeit gemäß TA Lärm [1] ist zusätzlich die mögliche Lärmzunahme auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m getrennt von den Anlagenlärmquellen zu beurteilen. Diese Zunahme der Verkehrsgeräusche muss nach Punkt 7.4 der TA Lärm soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um rechnerisch mindestens 3 dB(A) erhöhen*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [4] erstmals oder weitergehend überschritten sind.*

Für urbane Gebiete und Mischgebiete ergeben sich gemäß 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Aufgrund der Lage des relevanten Abschnitts der Straße „Buchhorst“ innerhalb des Straßennetzes (unmittelbarer Innenstadtbereich) ist von einem geringen Verkehrsaufkommen im Bestand auszugehen. Darüber hinaus weist der relevante Abschnitt der Straße „Buchhorst“ eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche auf, wodurch keine Zuschläge für die Fahrbahndeckschicht zu vergeben sind. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt entlang des relevanten Straßenabschnitts maximal 20 km/h. Zudem findet eine direkte Vermischung mit dem übrigen Verkehr beim Verlassen des geplanten Parkhauses statt.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass die Kriterien nach Punkt 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt werden. Im Hinblick auf das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenland werden somit keine Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich.“

Darüber hinaus stellt der Fachdienst Straßenverkehrsamt des Landkreises Märkisch-Oderland folgendes fest:

Mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehende Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum, auch Gehwege und Seitenstreifen, sind von der bauausführenden Firma rechtzeitig vor Baubeginn (spätestens 14 Tage vorher) in Form eines Antrages auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen beim Straßenverkehrsamt zu beantragen (§ 45 Abs.6 StVO).

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, welche unter die Zuständigkeiten des § 45 (2) StVO fallen, ist ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen.

Sollen Leitungen unter oder über der Fahrbahn verlegt werden, ist im Vorfeld immer eine Vereinbarung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzuschließen.

Sollte die vorhandene Festbeschilderung geändert werden, so ist im Vorfeld der neue Beschilderungsplan beim Straßenverkehrsamt einzureichen.

Alle eventuell vorgesehenen amtlichen Verkehrsbeschilderungen/Markierungen sind im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Die Beschilderungspläne sind rechtzeitig dem Straßenverkehrsamt zur Genehmigung vorzulegen.

3.10 Luftverkehr

Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – „Urbanes Gebiet -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximale Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante (OK) von 86,5 m ü. NHN und Zahl der Geschosse: 3 (III) – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange des VLP Strausberg zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/ 22 „Altstadt Quartier Strausberg“ der Stadt Strausberg (Stand: April 2025).

Gemäß §§ 15 iVm. 12, 17 LuftVG können Baugeräte / Kräne Luftfahrthindernisse darstellen. Die zulässigen Bauhöhen laut Bauschutzbereich des VLP Strausberg gelten auch für diese und sollten mind. 15 Werktage vor geplantem Einsatz bei der LuBB zur Prüfung / ggfs. Genehmigung eingereicht werden. Antragsunterlagen finden Sie unter: Antrag Kranaufstellung auf unserer Internetseite Luftfahrthindernisse - Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Postfach 2963, 53019 Bonn.

Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „<https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg>“.

3.11 Lärmtechnische Untersuchung (2026)

In Strausberg ist die Errichtung eines Altstadtquartiers zur Schaffung von Wohnnutzung angedacht. Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Buchhorst“ und im Westen durch die „Große Straße“ begrenzt. Im Rahmen des Vorhabens ist die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses vorgesehen.

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um trotz des generell als nachbarschaftlich verträglich geltenden Anwohnerverkehrs sicherzustellen, dass die Belange der Nachbarschaft hinsichtlich möglicher Schallimmissionen durch den Betrieb des Parkhauses berücksichtigt werden. Für die Beurteilung wurden im vorliegenden Fall hilfsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Berechnungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäudes B. Zudem sind Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts an der Westfassade des Gebäudes „Buchhorst“ 14 zu erwarten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) bzw. von 60 dB(A) für Mischgebiete tags werden vollständig eingehalten und deutlich unterschritten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) für urbane Gebiete und Mischgebiete wird hingegen um 1 dB(A) bzw. 3 dB(A) überschritten. Zudem erfolgt eine Überschreitung des Richtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum von 65 dB(A) um bis zu 1 dB(A) an den maßgebenden Immissionsorten.

Schallschutzmaßnahmen

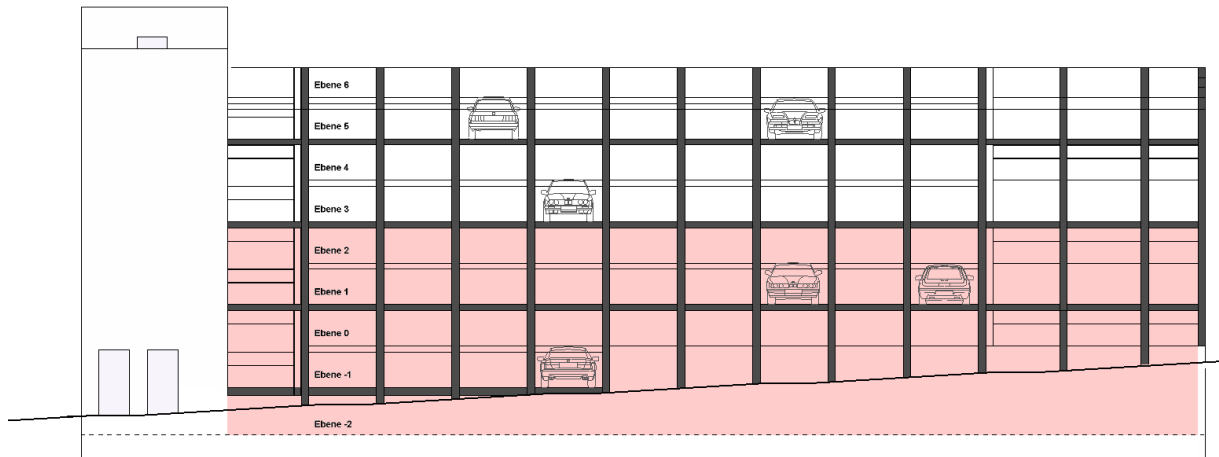
- Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit erforderlich.

- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist demnach eine baulich geschlossene Brüstung entlang der Westfassade der Ebenen -1, 0 und 1 sowie entlang der Südfassade der Ebene 1 mit einer Höhe von 1,0 m sowie eine komplette Schließung der zu den Ebenen -1 und -2 zugehörigen Fassadenabschnitte der Südfassade erforderlich.

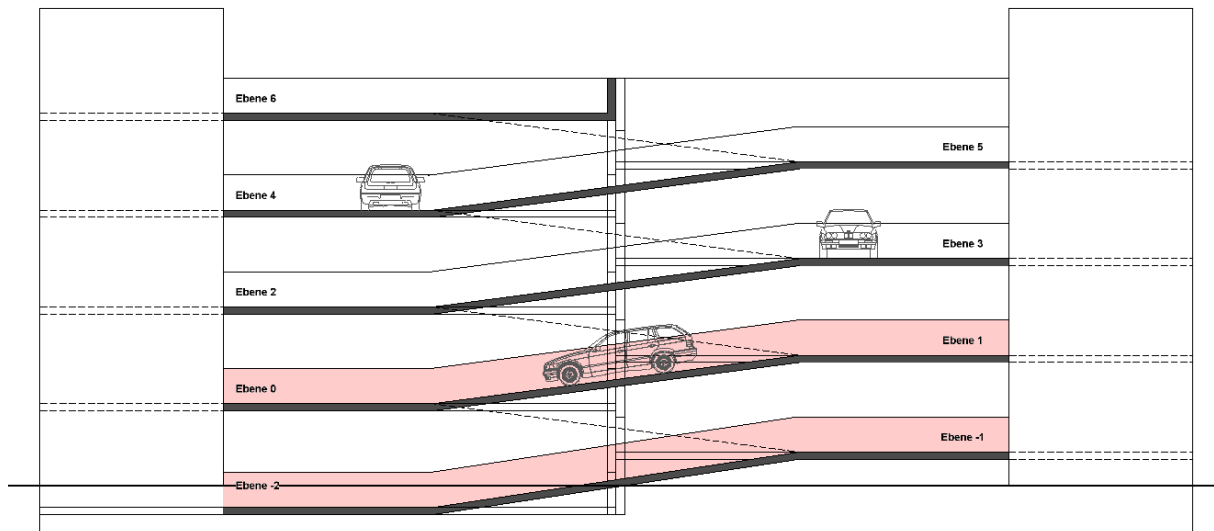
Fazit

Unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen (siehe untenstehende Abbildungen) ist von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen.

Ansicht Süd



Ansicht West



3.12 Bodenschutz/ Altlasten

Im Bereich der Gemarkung Strausberg, Flur 18, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 153, 154, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Märkisch-Oderland keine altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es besteht das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen/Rückbaumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorrangige Zweck des Bebauungsplans besteht darin, einen hochwertigen Wohnstandort zu etablieren, der der starken Nachfrage nach Wohnraum in Strausberg gerecht wird.

Das Areal im Norden der Strausberger Altstadt, gelegen zwischen „Großer Straße“ und „Buchhorst“ sowie zwischen „Jungfernstraße“ und „An der Stadtmauer“, weist erhebliche städtebauliche Mängel auf. Insbesondere die östliche Zeile der „Großen Straße“ mit ehemals geschlossener Bebauung zeigt massive Auflösungstendenzen. Laden- und Wohnungsleerstände, stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, innenliegende Hofbereiche mit ungeordneten Ansammlungen von behelfsmäßigen Nebenanlagen und „wilder“ Kleingartennutzung sowie eine klaffende Baulücke an der Westzeile der Straße „Buchhorst“ kennzeichnen das städtebauliche Problemfeld dieses Blocks.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, diese städtebaulichen Missstände zu beheben und die Attraktivität des Quartiers zu erhöhen. Durch die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung im Innenhofbereich der Strausberger Altstadt soll der vorhandene Wohnraum erheblich erweitert werden. Dies trägt wesentlich zur Verbesserung der Wohnraumbereitstellung in der Stadt Strausberg bei und unterstützt die Schaffung eines lebendigen, urbanen Wohnquartiers.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, auf die örtliche Wohnraumnachfrage in Strausberg einzugehen. Durch die geplante Innenhofbebauung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der den steigenden Bedarf an Wohnungen in der Stadt decken soll. Diese Nachverdichtung im Innenhofbereich ermöglicht es, den vorhandenen Raum effizient zu nutzen und neuen, attraktiven Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch außerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Dadurch wird nicht nur die Wohnraumbereitstellung verbessert, sondern auch zur nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen.

In gleicher Weise soll das Plangebiet auch zur Ansiedlung von dem Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie zur Ansiedlung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Gewollt ist ein geordneter Nutzungsmix, der an den Rändern Gewerbe und sonstige Einrichtungen und in der Planmitte vorzugsweise Wohnnutzung vorsieht.

Das geplante Quartier soll alle Anforderungen an eine umweltfreundliche, sozial gerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen. Dabei soll unter Einbeziehung der politischen Gremien, der Gemeindeverwaltung und der interessierten Bürger ein Quartier entstehen, das sich städtebaulich und gestalterisch in das Stadtbild Strausbergs einfügt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Erhaltung und Restaurierung der Reste der historischen Bausubstanz. Die Neubauten werden sich in Form und Maßstäblichkeit an der denkmalgeschützten Bebauung orientieren und somit zur Bewahrung des historischen Stadtbildes beitragen. Durch diese Maßnahmen soll die östliche Zeile der „Großen Straße“ wieder geschlossen und die Struktur des Quartiers gestärkt werden.

Die bauliche Entwicklung des geplanten Gebiets wird von einem integrierten Grünkonzept begleitet, mit dem versucht wird, den Außenraum zu ordnen und die nicht durch Bebauung benötigten Flächen unversiegelt und begrünt zu belassen. Zu erwähnen gilt es in diesem Zusammenhang, dass der Innenbereich des Plangebietes weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten wird.

Des Weiteren sind in den Obergeschossen der Gebäude entlang der Straßen „Große Straße“, „Buchhorst“ und „Jungfernstraße“ ausschließlich Wohnungen zulässig, was zur Belebung der Altstadt beiträgt und Strausberg zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsort macht. Diese Erneuerungsmaßnahmen zielen darauf ab, das Zentrum von Strausberg zu stärken. Eine vielfältige Nutzungsmischung sowie ein Wohnungsschlüssel, der sowohl Alleinstehenden als auch Familien mit Kindern zeitgemäße und bezahlbare Wohnangebote bietet, sind wesentliche Bestandteile dieses Vorhabens.

Im Innenhof des Quartiers ist in allen Geschossen ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen. Dies trägt zur Schaffung eines ruhigen und harmonischen Wohnumfelds bei, das sich von gewerblichen Nutzungen abgrenzt. Der Fokus auf Wohnnutzung fördert zudem die Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort und gewährleistet eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Zusätzlich orientiert sich die Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Gebäude an der historischen Bausubstanz. Dabei wird die maximale Dreigeschossigkeit der Gebäude eingehalten, und die traditionell weitgehend geschlossenen Dachflächen werden geschützt. Durch diese Maßnahmen wird eine ausgewogene Einbindung in das bestehende Stadtbild gewährleistet und die historische Identität der Altstadt bewahrt.

Die Umsetzung der Planung zielt darauf ab, nicht nur die städtebauliche Ordnung, sondern auch die Außenraumsituation des Standorts zu verbessern. Das geplante Wohngebiet soll Maßstäbe setzen hinsichtlich Nachhaltigkeit (Auswahl von Materialien für Gebäude und Außenraum), hoher ökologischer Standards (verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien, Regenrückhaltung, Nutzung von Brauchwasser) sowie einer sozial- und seniorengerechten Ausstattung und Gestaltung der Gebäude.

Insgesamt zielt die Planung darauf ab, im Quartier eine hohe Lebensqualität herzustellen, den städtebaulichen Zusammenhang zu verbessern und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Die Einbindung der neuen Wohnnutzung in das bestehende städtebauliche Gefüge wird durch eine sorgfältige Gestaltung der Neubauten und die Schaffung von vernetzten Grünstrukturen im Innenhofbereich unterstützt. Damit soll ein attraktives und funktionales Quartier entstehen, das den Bedürfnissen der Bewohner, Kunden und Besucher gerecht wird und zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung Strausbergs beiträgt.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes:		11.203,75 qm
davon:	Nettobauland MU1	2.991,00 qm
	Nettobauland MU2	4.965,25 qm
	Nettobauland MU3	1.524,50 qm
	Nettobauland gesamt	9.480,75 qm
	Öffentliche Grünflächen	303,00 qm
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	454,00 qm
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	966,25 qm
	Verkehrsflächen gesamt	1.420,25 qm

5. Planinhalt Abwägung und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung durchgängig „Urbanes Gebiet“ (MU) im Sinne des § 7 BauNVO fest.

Grundsätzlich gilt für alle Nutzungen im Plangebiet, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund gilt auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 5 bis 7 sowie 6a BauNVO:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) gliedert sich wie folgt:

In den **Gebieten MU1** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Bezug auf Einzelhandelsbetriebe im MU1 Gebiet gilt, dass nach dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers auch ein Einzelhandelsbetrieb nicht ausgeschlossen werden soll, der die Formaldefinition eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfüllt. Für diesen Fall ist entweder eine atypische Fallgestaltung nachzuweisen oder aufzuzeigen, dass sich die Art, Lage und der Umfang des Betriebes auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr als unwesentlich auswirkt.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen

Die beiden oben genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil zum einen der Familien- und Jugendschutz in diesem Innenstadtquartier keine Vergnügungsstätten zulässt. Einrichtungen dieser Art sollen an anderer geeigneterer Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden. Zum anderen bewirken Tankstellen in der Regel einen Mehrverkehr, mehr Immissionen und benötigen mehr Platz, der im engen Quartier nicht vorhanden ist.

In den **Gebieten MU2** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohnnutzung

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im ruhigen Innenbereich des Plangebietes soll überwiegend kein Fahrverkehr stattfinden. Vor diesem Hintergrund können die oben genannten Nutzungen nur in eingeschränkter Form etabliert werden. In den MU2 Bereichen hat die Wohnnutzung eindeutig Vorrang.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen

Die beiden oben genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil zum einen der Familien- und Jugendschutz in diesem Innenstadtquartier keine Vergnügungsstätten nahelegt. Einrichtungen dieser Art sollen an anderer geeigneterer Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden. Zum anderen bewirken Tankstellen in der Regel einen Mehrverkehr, mehr Immissionen und benötigen mehr Platz, der im engen Quartier nicht vorhanden ist.

Im **Gebiet MU3** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

Garagengebäude im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Im MU3-Gebiet soll der gesamte Stellplatzbedarf des Quartiers untergebracht werden, da der Innenbereich weitestgehend von Individualverkehr frei bleiben soll. Daher ist hier ausschließlich die Ansiedlung eines Parkhauses vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Sanierung der Altstadt Strausberg sieht darüber hinaus vor, dass als Ziel der Sanierung im Sanierungsgebiet Vergnügungsstätten von vornherein ausgeschlossen sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nettobauland des Plangebietes wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung differenziert betrachtet und dementsprechend unterschiedlich festgesetzt. Es wird daher zwischen den Gebieten MU1 bis MU3 unterschieden. Die Unterteilung spiegelt alleine die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung wider. In Bezug auf die Bestimmung der Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan die maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs.6 BbgBO als mittlere Eingangshöhe fest.

1. Grundflächenzahl
Der §17 der BauNVO sieht für urbane Gebiete als Orientierungswert eine GRZ von 0,8 vor. Die abgestimmte Quartiersplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erfordert die Ausnutzung des oben genannten Orientierungswertes, um das anspruchsvolle Ziel zur Belebung der nördlichen Altstadt unter ökonomisch tragbaren Bedingungen erreichen zu können.
2. Geschossflächenzahl

Der §17 der BauNVO sieht für urbane Gebiete als Orientierungswert eine GFZ von 3,0 vor. Die abgestimmte Quartiersplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erfordert die Ausnutzung des oben genannten Orientierungswertes, um das anspruchsvolle Ziel zur Belebung der nördlichen Altstadt unter ökonomisch tragbaren Bedingungen erreichen zu können.

3. Anzahl der Vollgeschosse

Der größte Teil des Plangebiets sieht zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III vor. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet nicht über das vergleichbare Maß in der näheren Umgebung der nördlichen Altstadt hinausragt. Damit ist gewährleistet, dass sich die bauliche Entwicklung im Plangebiet harmonisch in das übrige Stadtbild integriert.

Eine Ausnahme bilden hier die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der „Großen Straße“ (Nr. 46, 47 und 52) entsprechend ihres historischen Erscheinungsbildes. Deren Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Hierbei ist festzuhalten, dass die bisher nicht ausgebauten Dachgeschosse auch zukünftig weiterhin nicht ausgebaut werden sollen. Dadurch gelten sie vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes als Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlich den dauerhaft nicht mit Aufenthaltsräumen ausgestatteten Dachgeschossen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Im MU3-Gebiet wird für das Parkhaus die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, da bei Parkgeschossen die üblichen Höhen von Geschossen im Siedlungsbereich abweichen. Die Oberkante der Brüstung des oberen Parkdecks (Ebene 6) bleibt überdies unter den Firsthöhen der benachbarten Bebauung entlang der Straße „Buchhorst“. Zur Sicherstellung der vorgenannten Absicht, höhenmäßige bauliche Ausreißer zu vermeiden wird hier die maximale Höhe als OK über NHN differenziert nach dem Gebäudeentwurf des VEP festgesetzt.

Für den nordwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 81,60 m ü. NHN festgesetzt.

Für den südwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 80,20 m ü. NHN festgesetzt.

Für das oberste Parkdeck der Garage (Ebene 6) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (hier: Brüstung) von 79,60 m ü. NHN festgesetzt.

Für diese Gebäudeteile entfällt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse.

5.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen. Im Bebauungsplan kann eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Im MU1-Gebiet wird wegen der historisch gewachsenen Baustruktur, die auch an der Grenzbebauung der südlichen und nördlichen Nachbarbebauung ablesbar ist, eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Für die MU2-Gebiete wird offene Bauweise und abweichende Bauweise festgesetzt. In den Baufeldern, die eine Länge von mehr als 50 Metern aufweisen, ist erforderlich abweichende Bauweise festzusetzen. Im Übrigen gilt die Vorschrift aus der offenen Bauweise, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

In den Baufeldern, die eine Länge von weniger als 50 Metern aufweisen, ist offene Bauweise festgesetzt.

Im MU3-Gebiet, in dem als einzige bauliche Anlage das Parkhaus vorgesehen ist, welches nach allen Seiten eine Ausdehnung von weniger als 50 Meter hat, wird offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden sämtlich von Baugrenzen umschlossen. Wenn Baugrenzen festgesetzt werden, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet orientiert sich eng an dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers, den dieser im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt hat. Die Baufelder lassen einen geringen Spielraum allseitig zu, um einen gewissen Spielraum für die Gebäudeplatzierung vorzusehen. Die Anordnung der Baufelder untereinander folgt dem städtebaulichen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der die Gruppierung der Innenbereichsbebauung um eine zentrale Grünfläche vorsieht, wodurch ein zentraler Gemeinschaftsraum installiert wird.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

5.5 Bauliche Gestaltung

Nahezu die gesamte Strausberger Altstadt unterliegt der Gestaltungsatzung Altstadt kern vom 26.05.2005. Dementsprechend fallen auch das Plangebiet und das geplante Altstadt Quartier schon rein formal unter die Vorschriften der Satzung.

In der Satzung sind wichtige Gestaltungselemente für die Erhaltung der Bestandsgebäude, deren Erneuerung sowie für Neubauten festgelegt. Für das Plangebiet sind die Vorschriften bindend, aber nur zum Teil zutreffend. Im Folgenden werden die einzelnen Aspekte der Gestaltungssatzung auf den Anwendungsgehalt für den Bebauungsplan Nr. 67/22 abgeprüft.

1. Fassaden

Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen in der ursprünglichen Art beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

Bei Erneuerungen von Putzfassaden ist nur Glattputz (glatter oder fein- bis mittelkörniger Putz bis 2 mm Körnung mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur) ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen möglich sind.

Das Verblenden oder Verkleiden straßenseitiger Fassaden mit Vorsatzklinker, Klinkerersatzstoffen, Riemchen, Schieferersatzstoffen oder anderen Baustoffen ist unzulässig.

Davon ausgenommen ist Metall für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente, z.B. Blechabdeckungen. Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante Erdgeschossfußboden - nicht überschreiten.

Die Verwendung von poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Putz mit Oberflächenmuster sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Zementplatten und Kunststoffen sind unzulässig.

Farbgestaltung der Außenwände

Anstriche von Putzfassaden, Fachwerksausfachungen und Quadermauerwerk sind mit Mineralfarben in hellen Farbtönen aus den Bereichen ocker, gelb, grau, grün und braun mit einem Hellbezugswert zwischen 50 % und 80 % auszuführen. Farbtöne mit glänzender oder greller Wirkung sind ausgeschlossen. Fassadenteile, die der Gliederung oder dem Schmuck der Fassade dienen, sowie Sockel und Traufgesims, können im Ton innerhalb derselben Reihe des Fassadentons abgesetzt werden. Der Anstrich von Ziegelsichtmauerwerk ist nur zulässig, wenn dies als historischer Befund nachgewiesen wird.

Fenster und sonstige Öffnungen

Vorhandene Fassadenöffnungen und ihre Unterteilungen sind in ihrer ursprünglichen Anzahl und Größe zu erhalten. Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen ist unzulässig. Die Fenster-/Schaufensterpfeiler müssen eine Mindestbreite von 24 cm und an den Gebäudeecken von 36,5 cm aufweisen. Bei Fachwerk gelten die Querschnitte der Stiele als Trennelemente. Fenster- und Türformate sind stehend auszubilden. Die kleinteilige Sprossenteilung ist zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen. Für Schaufenster können Abweichungen zugelassen werden. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe aller Öffnungen der Fassade (aller Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) muss bei Neu- und Umbauten kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Bei Umbau und Erneuerung vorhandener Erdgeschossfassaden sind ursprünglich vorhandene vertikale Gliederungselemente des Erdgeschosses, wie Mauerpfeiler, Holzstützen o.ä. sowie der Sockel von min. 30 cm aufzunehmen. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen. Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse bezogen sein. Profilierte, gewölbte sowie farblich veränderte Fensterscheiben und die Verwendung von Glasbausteinen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig. Fenster und Türen sind, auch bei Schaufenstern und Ladentüren, in Holz auszuführen.

Fensterläden, Rollläden, Jalousien

Die vorhandenen Fensterläden sind zu erhalten. Fensterläden müssen in Holz oder wie in Holz wirkend ausgeführt werden. Rollläden- und Jalousiekästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. In geöffnetem Zustand dürfen die Rollläden nicht sichtbar sein. Vor den Schaufenstern angebrachte Überdachungen sind als bewegliche Rollmarkisen auszubilden. Sie dürfen nicht aus grellfarbigen (Hellbezugswerte entsprechend §3 (6)) oder glänzenden Materialien bestehen. Rollmarkisen dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die senkrechten gliedernden Architekturelemente zwischen den Fenstern nicht Ortsrecht der Stadt Strausberg F/5. – Gestaltungssatzung „Altstadtkern“ 3 unterbrechen. Ihre Auskragung darf max. 1,50 m betragen. Korbmarkisen sind unzulässig.

Zusammenhängende Markisen über mehrere Fassadenöffnungen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Kragplatten als Vordach vor Schaufenstern ist nicht gestattet.

Türen und Tore

Neue Türen und Tore müssen sich in Form, Größe und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen. Im Bereich der Straßenfassade ist die Rücksetzung von Türen in das Gebäudeinnere nicht gestattet. Der Einsatz von Metall, Kunststoff und Ornamentgläsern als dominierendes Material ist nicht zulässig.

Balkone und Loggien

Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Balkone und Loggien sind, abgesehen von den vorhandenen historischen Balkonen oder Loggien, unzulässig.

Erker

Erker dürfen nicht mehr als 0,75 m vor die Gebäudefront vorspringen.

Bei Neubauten, die sich über mehrere Flurstücke oder über eine Grundstücksbreite von über 12 m erstrecken, sind die Gebäudefronten entsprechend der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gestaltungssatzung bestehenden Flurstücksteilung in einzelhausähnliche, kleinteilige Fassadenabschnitte zu gliedern. Zwischen benachbarten Fassaden sind bei Neubauten Traufsprünge bis höchstens 1,00 m zulässig. Die Sockelhöhe der benachbarten bzw. umgebenden Bauten ist anzugleichen und darf diese um 0,40 m über- oder unterschreiten, jedoch höchstens 1 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf die bisherige Trauf- und Sockelhöhe der Nachbargebäude Bezug genommen wird.

Fassadenabschnitte müssen durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungselemente gebildet werden:

- Unterschiedliche Farbgebung des Putzes,
- Vertikale plastische Bauteile wie Lisenen, Pilaster, Einschnitte, vorgesetzte Giebel,
- Unterschiede in den Traufhöhen,
- Unterschiedliche Brüstungs- und/oder Sturzhöhen der Fenster- und Türöffnungen
- zwischen den Fassadenabschnitten.

Neubauten in Baulücken haben die zur Straße hin vorhandene Baulinie einzuhalten.

2. Dachgestaltung

Die ursprünglich vorhandenen Hauptdachformen und -neigungen bei vorhandenen Altbauten sind zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.

Bei Neubauten sind die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen (Dachneigung 40 - 50°), deren Traufe parallel zur Straßenachse liegt. Die Dachneigung hat sich an die Neigung der umliegenden Dächer anzupassen.

Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszubilden. Bei geringeren Gebäudetiefen (< 4,00 m) und/oder auf Parzellengrenzen längs

aneinander stehenden Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung > 30° erlaubt.

Die Dächer sind mit naturroten unglasierten Tonziegeln einzudecken.

Die Dächer sind an der Traufe mit einem möglichst geringen Dachüberstand auszubilden. Das Traufgesims ist in geschlossener Ausführung herzustellen. Sichtbare Holzteile sind im Farbanstrich auf die übrige Fassade und das Dach abzustimmen.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zulässig sind stehende Gauben, Schleppgauben und Zwerchhäuser. Durchlaufende Gaubenbänder, Gauben mit Flachdach, Dachflächenfenster und Einschnitte im Dachraum sind innerhalb des vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Bereichs unzulässig. Abweichungen können bei Dachflächenfenstern bis zu einer Breite von 56 cm und einer Höhe von 79 cm zugelassen werden.

Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen den einzelnen Gauben, sowie der Abstand zwischen dem Ende der Gaubenfläche und dem First mindestens 1,50 m betragen.

Die Einzelgaubenbreite darf 2,00 m nicht überschreiten und ihre Traufe darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen. Zwischen Gaube und Traufe müssen mindestens vier Ziegelreihen angeordnet werden. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen.

Im Satzungsgebiet sind Dachgauben genauso einzudecken wie das Dach.

Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachausgänge u.ä.) und Außenanlagen (Dachrinnen, Schneefanggitter u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

3. Antennen

Satellitenantennen jeder Art sind auf und an Gebäuden unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Bei Um- und Neubauten mit mehreren Wohneinheiten dürfen äußerlich sichtbar nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden.

4. Werbeanlagen, Werbeautomaten und Schaukästen

Werbeanlagen innerhalb des Satzungsgebietes sind nur an der Stätte der eigenen Leistung oder an dafür genehmigten Lichtmasten zulässig.

Als Werbeanlagen im Sinne der Satzung gelten nicht Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe, die auf Namen, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.

Das Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, Balkonen oder architektonischen Gliederungselementen durch Werbeanlagen ist unzulässig.

Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des darüber liegenden

Geschosses zulässig. Sie können bestehen aus:

- auf die Wand gemalten Schriftzügen oder gesetzten Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachter Schrift,
- hinterleuchteten Schriftzügen aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Mehrere horizontal angebrachte Werbeanlagen innerhalb einer Fassade sind unzulässig.

Je Gebäude ist eine horizontale Werbetafel und ein Ausleger zulässig. Senkrecht lesbare

Werbeträger sind unzulässig. Befinden sich im Gebäude mehrere Geschäfte bzw. Gewerbe, ist je Geschäft bzw. Gewerbe entweder eine Werbetafel oder ein Ausleger zulässig. Diese sind aufeinander abzustimmen.

Werbetafeln dürfen max. 6,00 m lang sein. Der Abstand der Werbeanlage vom nächsten

Fassadenabschnitt (Nachbargebäude) muss mindestens 0,50 m betragen. Horizontal angebrachte Werbetafeln dürfen nicht höher als 0,80 m und stärker als 0,15 m sein.

Ausleger bzw. Aussteckschilder dürfen nur bis zu 0,80 m vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent- bzw. Schildgröße eines Auslegers darf 0,80 x 0,80 m nicht überschreiten und nicht stärker als 0,20 m sein.

Grelle, fluoreszierende und kontrastreiche Farbgebung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Sichtwerbung in grellen Farben und beweglich laufende Leuchtschrift sind unzulässig. Zulässig ist indirekte Beleuchtung in warmem, gedämpftem Licht.

Bewegliche mechanische Werbeanlagen sowie Spruchbänder und Werbefahnen sind unzulässig.

Werbeautomaten sind so anzubringen und auszuführen, dass durch sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigt wird. Freistehende Automaten sind unzulässig.

Das technische Zubehör für Lichtwerbung wie Kabelführung und ähnliches ist unsichtbar anzubringen.

Das Übermalen und Verkleben von Fenstern oder Schaufenstern und Fassaden für dauernde Werbezwecke mit Plakaten und Anschlägen ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig: auf Dächern, an Schornsteinen und Fensterläden, oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, an Fenstern der Obergeschosse oder an freien Giebelflächen.

Hinweisschilder außerhalb der Stätte der Leistung an Straßeneinmündungen von Nebenstraßen und stark frequentierten Fußgängerbereichen sind nur in der Größe bis zu 0,50 qm zulässig.

Unzulässig sind

1. Werbeanlagen an und zwischen Bäumen, es sei denn, es handelt sich um befristete Veranstaltungswerbung im öffentlichen Interesse
2. Werbeanlagen zwischen Gebäuden und Bäumen, Masten oder Laternen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Einfriedungen

Zulässig sind nur Einfriedungen aus Holzlattung, massive Mauern aus Naturstein oder verputzt, mit und ohne Mauersockel bzw. Pfeiler und Hecken.

6. Außenanlagen

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen müssen innerhalb des

räumlichen Geltungsbereichs gepflastert oder mit kleinformatischen Platten versehen werden.

Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen. Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (außer Ladenzugänge) sind zu erhalten.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Behälter jeglicher Art vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

7. Abweichungen

Abweichungen können erteilt werden, wenn sie den Schutzziele dieser Satzung in gleicher Weise entsprechen und die weiteren Voraussetzungen des § 60 (1) Ziffer 2 und 3 BbgBO erfüllt sind.

Die Planung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans weicht von einzelnen Vorschriften ab. Dies betrifft die Aspekte Dachneigung und Dachfenster / Gaubenformen. Die Abweichungen sind aufgrund deren geringen Sichtbarkeit und der Nichtbeeinträchtigung nachbarlichen Interessen akzeptabel.

5.6 Besonderheiten der Dachgestaltung

Die Dachform Flachdach ist nur dann zulässig, wenn es als Gründach ausgeführt wird bzw. mit Einrichtungen der regenerativen Energiegewinnung parallel oder alternativ ausgestattet ist. Außerdem muss das oberste Geschoss (Dachgeschoss) als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die Flachdächer als Gründach müssen mit Sedum begrünt und als Retentionsdach mit entsprechenden Filterschichten ausgebildet werden. Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen sind gleichwertig zugelassen.

Ein oberstes Geschoss ist dann ein Staffelgeschoss, wenn es an den beiden Langseiten des Gebäudes jeweils um mindestens 1,50 m hinter die aufgehende Fassade zurückspringt.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die weniger als maximal ein Drittel der gesamten Gebäudefläche einnehmen, dürfen die Dachform Flachdach aufweisen. Auch hier muss es zwingend als Gründach ausgeführt werden.

Das Garagengebäude im MU3-Gebiet weist als oberstes Geschoss ein freies Parkdeck auf.

Die Dächer der Gebäude, die unmittelbar an den Straßen "Große Straße" sind als traufständige Satteldächer auszubilden. In den rückwärtigen Bereichen sind die Dächer als flach geneigte Pultdächer und abgesetzte Flachdächer auszubilden.

Die Dächer der Gebäude entlang der "Jungferstraße" sind als Satteldach auszubilden.

Die Dachform Satteldach darf eine Dachneigung zwischen 15 Grad und 60 Grad aufweisen.

Flachdächer sind Dächer die eine Dachneigung von weniger als 11° aufweisen.

Pultdächer sind Dächer, die aus einer einzelnen geneigten Dachfläche bestehen und eine Dachneigung von mehr als 11° aufweisen.

Pultdächer dürfen ausschließlich bei Gebäuden Verwendung finden, welche entweder selbst direkt an ein denkmalgeschütztes Gebäude angrenzen oder an ein Gebäude angrenzen, das wiederum unmittelbar an ein denkmalgeschütztes Gebäude angrenzt. Zwischen den Gebäuden darf kein Abstand bestehen.

5.7 Verkehrskonzept

Dem städtebaulichen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, dessen Hauptanliegen darin besteht, den Innenbereich des gesamten Plangebietes möglichst autofrei zu halten. Aus diesem Grunde sind sämtliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung des Plangebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege vorgesehen. Der gesamte notwendige Stellplatzbedarf soll im geplanten Parkhaus an der Gemeindestraße „Buchhorst“ im MU3-Gebiet untergebracht werden. Das Parkhaus kann allseitig umfahren werden und ist daher als private Verkehrsfläche mit ausreichender Breite von überwiegend 5,00 m vorgesehen, so dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Abfallentsorgung, Feuerwehr, Notfallfahrzeuge, etc.) an dieser Stelle ins Plangebiet einfahren können. Von der Umfahrung des MU3-Gebietes können alle innenliegenden Wohngebäude in einem Radius von 50 m erreicht werden, soweit diese nicht unmittelbar von der „Großen Straße“ bzw. der „Jungferstraße“ erreicht werden können. Auf diese Weise ist das gesamte Plangebiet feuerwehrtechnisch erreichbar. Die Innenverteilung zu Brandbekämpfung erfolgt von Seiten der städtischen Feuerwehr, die mithilfe von Steckleitern die Brandrettung sicherstellen kann, da sämtliche Gebäude über die oberste Geschossebene verfügt, die nicht höher als 8,00 m über Gelände liegt.

An der Westseite des Parkhauses ist ein Feuerwehraufstellplatz sowie eine Abfallsammelstelle untergebracht, die den leichten Zugang für die Feuerwehr und Müllentsorgung ermöglicht. Die Bewohner des Plangebietes müssen zum turnusmäßigen Ziehungstag ihre Abfallbehälter zur Abfallsammelstelle bringen und diese dort bereithalten.

Jeweils standortnah zu allen geplanten Gebäuden sind Fahrradstellplätze vorgesehen, die eine ausreichende Versorgung für Fahrräder vorsehen.

Für die Unterbringung des notwendigen Pkw-Stellplatzbedarfs stellt die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom 04.11.2004 die Grundlage dar. Entsprechend der Anlage 1 zur Satzung „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ sind erforderlich:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Wohngebäude bis 100 qm Nutzfläche = | 1 Stp./WE |
| 2. Wohngebäude über 100 qm Nutzfläche = | 2 Stp./WE |
| 3. Läden / Geschäftshäuser je 40 qm Nutzfläche = | 1 Stp. |

Die Planung geht gemäß VEP von folgenden Werten aus:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. Anzahl der Wohneinheiten gesamt: | 127 |
| 2. Anzahl der Wohneinheiten bis 100 qm Nutzfläche = | 125 = 125 Stellplätze |
| 3. Anzahl der Wohneinheiten über 100 qm Nutzfläche = | 2 = 4 Stellplätze |
| 4. <u>Gewerbeeinheiten/Läden 2.000 qm Nutzfläche =</u> | <u>50 Stellplätze</u> |
- In der Summe ergibt sich ein notwendiger Stellplatzbedarf: 179 Stellplätzen

In dem geplanten Parkhaus entstehen auf den gesplitteten Parkgeschossebenen insgesamt 189 Stellplätze, so dass die Parkraumversorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

5.8 Denkmalschutz

Das Gesamtvorhaben liegt im Bereich der als Denkmal mit Gebietscharakter festgesetzten Altstadt Strausbergs.

Charakteristisch für den Denkmalbereich sind Vordergebäude, Seitenflügel und Gartenbereiche von der „Großen Straße“ aus sowie Vordergebäude mit Tordurchfahrten vom „Buchhorst“ aus. Das Plangebiet, welches sich am Rande der Altstadt befindet, weist im Bestand in Teilen bereits jetzt eine grundstücksübergreifende Nutzung auf. Für die ehemalige Möbelhalle wurde seinerzeit die Parzellenstruktur überbaut, die Seitenflügel wurden abgerissen. Gärten bestehen oder bestanden hier nicht, weil sich im mittleren Bereich ein Grünbereich mit Fließ als Senke erstreckt. Es auf die besonderen Erfordernisse im Umgang mit den Einzeldenkmälen und der Straßenrandbebauung (denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bis ins Detail) zu achten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollflächig im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / neuzeitlicher Stadtkern von Strausberg mit Wall- und Grabenanlage“. Die Eingriffe in den Boden müssen deshalb auf Zeugnisse und Funde von bodendenkmalflegerischer Relevanz untersucht werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen muss der Boden im gesamten Bereich des Plangebietes bis zur geplanten Gründungssohle durch eine archäologische Fachfirma aufgegraben und im gesamten Bereich des geplanten Bodeneingriffs vollständig untersucht werden. Die archäologischen Funde sind zu dokumentieren und soweit möglich zu bergen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Bodendenkmal wird auf die Planzeichnung aufgenommen.

Außerdem sollte auch die Planung der Neubauten an den Straßen: „Große Straße“, „Jungferstraße“ und „Buchhorst“ aufgrund ihrer Straßenrandlage im Denkmal mit Gebietscharakter über die Festlegungen im B-Plan hinaus mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.

5.9 Freiflächen

Freiflächen, auf den Baugrundstücken im Nettobau-land, die nicht als Stellplätze, Zufahrten Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Flächen nicht zulässig.

Die festgesetzten privaten Grünflächen stellen Gemeinschaftsflächen dar, die der Gesamtbevölkerung des Plangebietes zugutekommen sollen. Diese werden vom Vorhabenträger gärtnerisch gestaltet und mit entsprechendem Mobiliar, sowie sonstigen Einrichtungen (Kinderspielgeräte) ausgestattet.

Die Gehwege sind versickerungsfähig für Regenwasser auszuführen, wobei Treppen- und Rampenanlagen von dieser Regelung ausgenommen sind.

5.10 Zusammenfassung und Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

Die textlichen Festsetzungen 1 bis 4 regeln die Art der baulichen Nutzung in den verschiedenen urbanen Gebieten des Plangebietes. Darin werden jeweils Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 sowie § 6a Abs. 4 BauNVO entsprechend der jeweils gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten städtebaulichen Planung festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass im Bereich der „Großen Straße“ eine Mischung aus Handel und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone sowie überwiegend Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen entstehen können (MU1-Gebiet).

Die Festsetzungen für das MU2-Gebiet sollen sicherstellen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes vor allem Wohnnutzung zulässig ist. Daneben können ausnahmsweise andere Nutzungen zugelassen werden mit Ausnahme von Vergnügungstätten und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Störpotentials für die geplanten Wohnbereiche an anderen Stellen im Stadtgebiet verträglicher anzuordnen als im neugeordneten Nordteil der Altstadt Strausberg.

Das MU3-Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für einen Großteil der im Plangebiet entstehenden Nutzungen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen:

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird in den Baugebieten MU1 und MU2 mit 3 Vollgeschossen festgesetzt (Ausnahme denkmalgeschützte Gebäude an der „Großen Straße“ 2 Vollgeschosse). Mit diesen Begrenzungen der Anzahl der Vollgeschosse wird auf das historische Erscheinungsbild der Strausberger Altstadt Bezug genommen und sichergestellt, dass die Bebauung des Plangebietes höhenmäßig nicht über die Höhenentwicklung der benachbarten Bereiche hinausragt. Im MU3-Gebiet wird für das Parkhaus die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, da bei Parkgeschossen die üblichen Höhen von Geschossen im Siedlungsbereich abweichen. Zur Sicherstellung der vorgenannten Absicht, höhenmäßige bauliche Ausreißer zu vermeiden wird hier die maximale Höhe als OK über NHN differenziert nach dem Gebäudeentwurf des VEP festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO

Neben der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird an der „Großen Straße“ für den Bereich zwischen den vorgenannten denkmalgeschützten Gebäuden zur Verwirklichung des städtebaulichen Entwurfs aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlich die jeweilige Oberkante der geplanten Gebäude mit der maximalen Höhe über NHN festgesetzt.

Für das Haus „Große Straße“ Nr. 49 wird die Firsthöhe von 86,50 m ü. NHN als Maximalwert festgesetzt.

Für die Häuser „Große Straße“ Nr. 50 und 51 wird die Firsthöhe von 85,50 m ü. NHN als Maximalwert festgesetzt.

Im MU3-Gebiet wird für das Parkhaus die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, da bei Parkgeschossen die üblichen Höhen von Geschossen im Siedlungsbereich abweichen. Zur Sicherstellung der vorgenannten Absicht, höhenmäßige bauliche Ausreißer zu vermeiden wird hier die maximale Höhe als OK über NHN differenziert nach dem Gebäudeentwurf des VEP festgesetzt.

Für den nordwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 81,60 m ü. NHN festgesetzt.

Für den südwestlichen Teil der Garage (Erschließungskern) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes von 80,20 m ü. NHN festgesetzt.

Für das oberste Parkdeck der Garage (Ebene 6) wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (hier: Brüstung) von 79,60 m ü. NHN festgesetzt.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan kann eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Im MU1-Gebiet wird wegen der historisch gewachsenen Baustruktur, die auch an der Grenzbebauung der südlichen und nördlichen Nachbarbebauung ablesbar ist, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die MU2-Gebiete wird offene Bauweise und abweichende Bauweise festgesetzt. In den Baufeldern, die eine Länge von mehr als 50 Metern aufweisen, ist erforderlich abweichende Bauweise festzusetzen. Im Übrigen gilt die Vorschrift aus der offenen Bauweise, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

In den Baufeldern, die eine Länge von weniger als 50 Metern aufweisen, ist offene Bauweise festgesetzt.

Im MU3-Gebiet, in dem als einzige bauliche Anlage das Parkhaus vorgesehen ist, welches nach allen Seiten eine Ausdehnung von weniger als 50 Meter hat, wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Bauliche Gestaltung

In den textlichen Festsetzungen TF7 bis TF12 wird die bauliche Gestaltung der Gebäude im Plangebiet näher bestimmt. Mit dem Verweis auf die Gestaltungssatzung Altstadt kern sowie die Rahmenplanung Altstadt Strausberg und die Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg werden die Vorschriften begründet. Die in den genannten Satzungen und Rahmenplanungen entwickelten Determinanten des örtlichen Baustils sind damit rahmensetzend für die bauliche Gestaltung aller Gebäude im Plangebiet. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dachlandschaft, im Besonderen die Gestaltung der Bauzeile an der „Großen Straße“ und der „Jungferstraße“. Die Dachformen Flachdach, Satteldach und Pultdach mit ihren örtlich vorgesehenen Besonderheiten werden in den textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

- Die Dachform Flachdach ist nur dann zulässig, wenn es als Gründach ausgeführt wird bzw. mit Einrichtungen der regenerativen Energiegewinnung parallel oder alternativ ausgestattet wird. Außerdem muss das oberste Geschoss (Dachgeschoss) als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die Flachdächer müssen mit Sedum begrünt und als Retentionsdach mit entsprechenden Filterschichten ausgebildet werden. Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen sind gleichwertig zugelassen. Ein oberstes Geschoss ist dann ein Staffelgeschoss, wenn es an den beiden Langseiten des Gebäudes jeweils um mindestens 1,50 m hinter die aufgehende Fassade zurückspringt.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die weniger als maximal ein Drittel der gesamten Gebäudefläche einnehmen, dürfen die Dachform Flachdach aufweisen. Auch hier muss es zwingend als Gründach ausgeführt werden. Das Garagengebäude im MU3-Gebiet weist als oberstes Geschoss ein freies Parkdeck auf.

Flachdächer sind Dächer die eine Dachneigung von weniger als 11° aufweisen.

- Die Dächer der Gebäude, die unmittelbar an den Straßen "Große Straße" sind als traufständige Satteldächer auszubilden. In den rückwärtigen Bereichen sind die Dächer als flach geneigte Pultdächer und abgesetzte Flachdächer auszubilden.

Die Dächer der Gebäude entlang der "Jungferstraße" sind als Satteldach auszubilden.

Die Dachform Satteldach darf eine Dachneigung zwischen 15 Grad und 60 Grad aufweisen.

Pultdächer sind Dächer, die aus einer einzelnen geneigten Dachfläche bestehen und eine Dachneigung von mehr als 11° aufweisen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden sämtlich von Baugrenzen umschlossen. Wenn Baugrenzen festgesetzt werden, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet orientiert sich eng an dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers, den dieser im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt hat. Die Baufelder lassen einen geringen Spielraum allseitig zu, um einen gewissen Spielraum für die Gebäudeplatzierung vorzusehen. Die Anordnung der Baufelder untereinander folgt dem städtebaulichen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der die Gruppierung der Innenbereichsbebauung um eine zentrale Grünfläche vorsieht, wodurch ein zentraler Gemeinschaftsraum installiert wird.

Textliche Festsetzungen TF13 und TF14:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

6. Außenraum

Die textlichen Festsetzungen TF15 und TF16 lauten wie folgt:

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Flächen nicht zulässig.

Die Gehwege, sofern diese nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, müssen versickerungsfähig für Regenwasser ausgeführt werden, wobei Treppen- und Rampenanlagen von dieser Regelung ausgenommen sind.

7. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des besonderen Artenschutzes

Die textlichen Festsetzungen TF17 bis TF20 regeln die Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund des Umweltberichtes zur Beachtung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei um Ersatzquartiere für Fledermäuse, Einrichtung für Ersatznistkästen für Brutvögel sowie Regelungen für Fledermausquartiere auf dem Dachboden des Hauses „Große Straße“ 46 und im Keller des Hauses „Große Straße“ 52.

8. Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Versiegelung

Die textliche Festsetzung TF21 benennt Maßnahmen zur Kompensation einer Fläche von 6.844 qm an Neuversiegelung. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen.

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine vollversiegelten Bereiche vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Der Ausgleich für Versiegelung erfolgt über z.B.

- die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen
- die Sicherung einer Maßnahme der Flächenagentur Brandenburg

9. Maßnahmen zum allgemeinen Schutz von Tieren und Pflanzen

Die textlichen Festsetzungen TF22 und TF23 benennen Maßnahmen die allgemein zum Schutz, zur Pflege und zur Sicherung von Flora und Fauna im Plangebiet sowie zum Schutz des Landschaftsbildes vorgesehen sind.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden.

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen.

Pflanzliste: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avis	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

6. Umweltfaktoren / Umweltauswirkungen

6.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Natürliche Schutzgüter:

Die Vegetation im nördlichen Plangebiet setzt sich außerhalb der noch überbauten Flächen entlang der „Großen Straße“ aus kleingärtnerisch genutzten Rasenflächen mit Ziersträuchern, Beeten und einzelnen Obstbäumen zusammen. Der größte Teil des Gebietes besteht aus aufgegebenen Gartenflächen hinter der gleichfalls mittlerweile größtenteils nicht mehr genutzten Bebauung an der „Großen Straße“. In der vergangenen Zeit sind diese teils mit Schutt und Abfällen unterschiedlicher Art bedeckten Flächen von übermannshohen Beständen von Brennesseln und Weidenröschen überwachsen worden. Zu der angrenzenden Bebauung hin haben sich teilweise 10 bis 15 m hohe Gehölze entwickelt, die im südlichen Teil des Gebietes örtlich einen nahezu geschlossenen Charakter besitzen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Laubgehölze (Weiden- und Ahornarten, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Birke, Hasel und Schwarzer Holunder). Vereinzelt sind im zentralen Gebiet Fichten beigemischt, die teilweise große Wuchshöhen aufweisen.

Besonders schützenswerte floristische Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine streifenförmige Wiederbegrünung nach Errichtung des projektierten Gebäudes entlang der nördlich und südlich verbleibenden Gärten außerhalb des Plangebietes ist allerdings grundsätzlich wünschenswert, da diese Bereiche eine gewisse Bedeutung als Migrationskorridor und Lebensraum für die ggf. dort lebende terrestrische Tierwelt entwickeln können.

Zu der im Plangebiet vorhandenen Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen vor. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen der aktuellen Flächennutzung sind im Plangebiet vorwiegend Ubiquisten („Allerweltsarten“) zu erwarten, die an die in der Umgebung sehr stark anthropogen vorbelastete Umwelt (Bebauung und Gartenflächen) angepasst sind. Selbst die brachliegenden Grundstücke, die andernorts grundsätzlich für eine Reihe von Tierarten, darunter auch seltene bzw. geschützte Arten, von Bedeutung entfalten können, besitzen diese Bedeutung nicht aufgrund der stark isolierten Lage in der Altstadt von Strausberg.

Von allen Seiten reichen die beschriebenen Nutzungen bis unmittelbar an das Gebiet heran und bis in dieses hinein. Die häufigen akustischen und optischen Störungen, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindlichen bzw. seltenen, darunter auch schützenswerte bzw. geschützte Arten höherer Wirbeltiere im Plangebiet in nennenswerter Anzahl erwarten, so dass keine eingehenderen Untersuchungen hierzu erforderlich werden.

Mit wildlebenden Großsäugern ist im untersuchten Gebiet nicht zu rechnen, da es allseitig von Bebauung und Verkehrswegen umgeben ist und Mauern und Zäune ein Fortkommen dieser Tiere verhindern. Allerdings werden voraussichtlich bodenbewohnende Kleinsäugern (u. a. Mäusen und Igel) in vergleichbarer Populationsdichte wie in der benachbarten, bebauten und nicht bebauten Umgebung vorkommen – hier sind jedoch voraussichtlich keine besonders schützenswerten Arten (z. B. Haselmaus) vorhanden.

Eine Ausnahme hiervon könnten Fledermäuse darstellen, die in der Umgebung älterer Bausubstanz durchaus gute Lebensbedingungen vorfinden könnten. Da im Plangebiet ein großer Teil der Bebauung (entlang der Straße „Buchhorst“) jedoch bereits seit längerem entfernt worden ist und die Bebauung entlang der „Großen Straße“ nur bedingt geeignete Fledermausquartiere aufweist, während in anderen Teilen der Altstadt bessere Strukturen vorhanden sind, wird eine im Gebiet befindliche, etwaige Populationen von den durch das Vorhaben verursach-

ten Nutzungsänderungen weitgehend unberührt bleiben. Allenfalls die Jagdmöglichkeiten dieser Tiere werden im Plangebiet verändert, bleiben sowohl dort als auch in näherer Umgebung aber grundsätzlich erhalten.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot gem. § 44 Abs. 4 BNatSchG kann bei europäisch geschützten Arten, u.a. bei Fledermäusen, abgewendet werden, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft zulässig ist und wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für eine konkretere Beurteilungsgrundlage wurde deshalb eine Untersuchung der Grundstücke „Große Straße“ 46 bis 52 durch einen anerkannten Fachmann für Fledermäuse durchgeführt. Im Ergebnis konnten weder an den Gebäuden noch am Baumbestand Sommerquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Drei der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Keller stellen jedoch potenzielle Fledermauswinterquartiere dar. Um dazu verlässliche Aussagen treffen zu können, soll im Zeitraum Dezember bis Februar eine weitere Begehung stattfinden. Die Begründung wird hinsichtlich des Erfordernisses einer artenschutzrechtlichen Genehmigung im Falle eines Verstoßes gegen das Zugriffsverbot ergänzt.

Die Vogelwelt wird Brut- und Nahrungshabitate im Plangebiet in geringfügigem Umfang bauzeitlich verlieren; mit der vorgesehenen Eingrünung der neuen Gebäude werden solche Strukturen teilweise neu geschaffen.

Als Lebensraum für Amphibien ist das Gebiet aufgrund seiner stark isolierten Lage nicht geeignet. Diese Tiergruppe ist dort daher im Grunde nicht zu erwarten. Für Reptilien ist das Gebiet aufgrund der vereinzelt schütterten Bodenvegetation zwar grundsätzlich gut geeignet, doch auch diese Tiergruppe ist auf weniger isoliert gelegene Lebensräume angewiesen und kann daher nur sehr bedingt im Plangebiet Fuß fassen. Möglicherweise können anspruchslose Arten wie Blindschleiche auf den verbleibenden Grünstreifen und auf angrenzenden Gartenflächen außerhalb des Plangebietes weiterhin existieren.

Die Fischfauna sowie die wirbellose Gewässerfauna sind nicht betroffen, da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind.

Die Böden im Plangebiet sind vorwiegend stark verändert worden. Es handelt sich bei den nicht versiegelten Flächen vorwiegend um aus Braunerdeböden hervorgegangene Hortisole, die einer wahrscheinlich jahrhundertelangen Bodenbearbeitung und Umlagerung von unterschiedlicher Intensität unterlegen haben und daher trotz örtlich deutlich ausgeprägter Profile als gestörte Böden von geringem ökologischem Wert einzustufen sind.

Geologisch liegt das Gebiet in einem flachwelligen Jungmoränenland, welches im Holozän (in der Weichsel-Eiszeit) modelliert wurde. Der Geschiebemergel besitzt allerdings nur rund 5 m Mächtigkeit.

Aufgrund der vorgesehenen, erheblichen Versiegelung kann keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Die beabsichtigte Nutzung wird diesen Zustand durch eine merkliche Zunahme der versiegelten Flächen verändern. Das Niederschlagswasser ist daher über vorhandene Leitungen der städtischen Entwässerung dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

Oberflächliche Fließgewässer sind im engeren Gebiet nicht vorhanden. Gräben in dem Tiefpunkt einer flach ausgeprägten Mulde im zentralen Plangebiet liegen im Jahreszyklus größtenteils trocken.

Bezüglich des Grundwassers wird auf die im vorstehenden Abschnitt aufgeführten Empfehlungen verwiesen. Ansonsten sind nähere hydrogeologische Untersuchungen im Plangebiet nicht erforderlich.

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des verhältnismäßig niederschlagsarmen Barnims. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im Sommer-, das Minimum im Winterhalbjahr. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt knapp über 550 mm.

Lokalklimatisch besitzt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der ringsum vorhandenen Bebauung keine große Bedeutung als Fläche für die Entstehung und den Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung.

Das Mikroklima im Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung und die Gehölzbestände, die es weithin beschatten, wesentlich geprägt. Mit der vorgesehenen Überbauung sind allerdings deutliche Veränderungen zu erwarten.

Anthropogene Schutzgüter

In der nachfolgenden Aufstellung werden diejenigen Schutzgüter dargestellt, die zum einen aus den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung resultieren bzw. durch anthropogene Wahrnehmungen werthaltige Inhalte bekommen und auf diese Weise erst zum Schutzgut im Sinne des UVPG werden.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die heutige Nutzung und erst in zweiter Linie durch die Topographie bestimmt. Das Stadtgebiet von Strausberg ist vorwiegend locker, im Altstadtbereich westlich des Plangebietes jedoch auch eher dicht bebaut; örtlich wird diese Landschaft durch Gehölze gegliedert. Weithin prägend ist die Lage am Straussee, die jedoch für das engere Plangebiet nicht relevant ist.

Das Plangebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand eine innerstädtische, teilweise bebaute Fläche mit einem hohen Anteil an brachliegenden Gärten und leerstehender Bebauung dar. Da es unmittelbar an vorhandene Wohn- und Mischbebauung angrenzt, kann es nur von diesen unmittelbar benachbart gelegenen Flächen eingesehen werden. Es handelt sich bei den vorgefundenen Strukturen zwar um einen Bereich mit kleinräumig vielfältig ausgeprägten Landschaftselementen, die jedoch im Wesentlichen aus der Nutzungsaufgabe der jüngeren Vergangenheit resultieren. Das Plangebiet ist daher aus landschaftsästhetischer und stadtegestalterischer Sicht allenfalls durchschnittlich ausgestattet und entsprechend zu bewerten.

Die vorgesehene Nutzung wird diesen Zustand angemessen berücksichtigen. Daher ist vorgesehen, die nicht überbaubaren Flächen im nordöstlichen und südöstlichen Teil des Gebietes als zu bepflanzende Grünflächen mit einer ähnlichen Laubgehölzvegetation wie zurzeit vorhanden zu entwickeln. Diese Maßnahmen stellen einen harmonischen Übergang von der neu geplanten zu der vorhandenen Bebauung im Norden und Süden sicher.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Forst- und landwirtschaftliche Nutzung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das bestehende und künftige Baurecht schließt eine nachhaltige forst- und landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes aus. Die Fischerei wird nicht betroffen, weil sich kein offenes Gewässer im Plangebiet befindet. Eine jagdliche Nutzung findet dort ebenfalls nicht statt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschenbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Entlang der Hauptachse der „Großen Straße“ passen sich die neuen Fassaden den Bestandsgebäuden an, um den denkmalgeschützten Gebäudebestand zu respektieren und in das Stadtbild zu integrieren. Die Fassadengestaltung der Neubauten orientiert sich an den charakteristischen Merkmalen der historischen Bausubstanz, wodurch eine visuelle Kontinuität gewährleistet wird.

Durch die Berücksichtigung von Materialität, Proportionen und architektonischen Details der bestehenden Gebäude wird sichergestellt, dass die neuen Fassaden sich in das Straßenbild einfügen. Diese Anpassung unterstützt die Erhaltung des historischen Stadtcharakters und sorgt dafür, dass die bauliche Integrität der „Großen Straße“ bewahrt wird.

Die Gebäude Nr. 46, 47 und 52 an der „Großen Straße“ werden im Rahmen des Vorhabens umfassend saniert. Im unbewohnten Bestandsgebäude Haus Nr. 48 befinden sich derzeit Wohnungen von einfachstem Standard. Dieses Gebäude wird umfassend saniert und modernisiert. Diese Maßnahmen dienen dazu, die historischen Bauten zu erhalten und gleichzeitig den aktuellen baulichen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Gemeindestraße „Buchhorst“ dient als Hauptzu- und -abfahrt für den größten Teil des Plangebietes. Das an dieser Stelle geplante Parkhaus, mit seiner Zu- und Abfahrt, bündelt den Verkehr und konzentriert die mit dem Gebrauch der Fahrzeuge verbundenen Emissionen. Hier zum Tragen kommen vor allem Verkehrslärm, Schadstoffe und Feinstaub sowie Lichtemissionen.

Bereits in Zusammenhang mit der Vorgängerplanung (2013) wurden umfangreiche Untersuchungen zur Wirkung des gebietsinduzierten Verkehrs angestellt. Diese Untersuchungen kamen letztendlich zu dem Schluss, dass der durch die Gebietsentwicklung verursachte Verkehrslärm der umliegenden Straßen zwar teilweise zu Pegeländerungen an den Gebäuden in der „Müncheberger Straße“ führt und bis zu 2,5 dB(A) an den Gebäuden der Straße „Buchhorst“, jedoch ist an keinem der Immissionsorte eine Erhöhung der Beurteilungspegel um die Wahrnehmbarkeitsschwelle (3 dB(A)) zu erwarten. Die durch die Gebietsentwicklung bedingte Erhöhung der Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen ist aus Sicht des Lärmschutzes unbedenklich.

Im Zuge der Neuplanung wird die Immissionsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen „Große Straße“, „Buchhorst“ und „Jungfernstraße“ untersucht werden, sodass die vorgenannten Ergebnisse den neuen Verhältnissen angepasst werden können.

Lichtimmissionen sind bei normalem Gebrauch des Kraftfahrzeuges kein besonders zu beachtendes Problem. Kraftfahrzeuge müssen so beschaffen sein, dass ihre durch die Teilnahme am Verkehr verursachten Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb die zum Schutz vor schädlichen Umweltbedingungen einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall erfolgt jedoch eine Konzentration des Kfz-Verkehrs auf den Bereich des Parkhauses. Problematisch ist hier alleine die Abschirmung des Scheinwerferlichtes der parkenden Kfz auf dem oberen Parkdeck. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass das gesamte Licht von Fahrzeugen auf dem Parkdeck von der Brüstung abgeschattet wird und dadurch nicht auf die gegenüber liegendem Wohn-

gebäude am „Buchhorst“ treffen kann. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf die Straße „Buchhorst“ kann ein paralleler Strahlenverlauf angenommen werden, sodass der Lichtkegel bei einer Höhe von bis zu 1,2 Metern auf die gegenüberliegende Fassade auftreffen kann.

Das Auftreten der beschriebenen Thematik ist nur teilweise zu erwarten, da der direkte Lichteinfall auf die Gebäude keine permanente Erscheinung ist. Tagsüber werden Fahrzeuge mit Abblendlicht aufgrund der hohen Außenbeleuchtungsstärken voraussichtlich nicht wahrgenommen. Lediglich in den Wintermonaten kann das Scheinwerferlicht nach Einbruch der Dunkelheit in den beschriebenen Bereichen sichtbar werden.

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 138 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich durchaus ein Zuwachs an öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beziffert werden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Ausbaumaßnahmen am Bestand der sozialen Infrastruktur erforderlich werden können. In dieser Frage müssten weitere Festlegungen ggf. in einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Die Stadt Strausberg erhofft sich durch die Verwirklichung des Vorhabens eine spürbare Belebung des Nordteils der Altstadt.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Gebiet wird über die Straße "Buchhorst" erschlossen. Hier befindet sich die Einfahrt des Parkhauses. In dieser Garage werden 189 Stellplätze bereitgestellt, um den Stellplatzbedarf des Quartiers vollständig zu decken. Dies trägt zur Entlastung der Oberflächenbereiche bei und bewahrt den historischen Charakter der Altstadt, indem keine neuen Parkplätze das Stadtbild eintrüben.

Im Zusammenhang mit der Vorgängerplanung wurden im Rahmen einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung Aussagen über die Funktionsfähigkeit der relevanten umliegenden Knotenpunkte in Form von Leistungsfähigkeitsberechnungen der Spitzenstunde für den Ist- und für den Prognosezustand 2020 durchgeführt. Es zeigte sich, dass im Ist-Zustand grundsätzlich alle für die Untersuchung relevanten Knotenpunkte:

- „An der Stadtmauer“ / „Große Straße“ / „Wriezener Straße“
- „An der Stadtmauer“ / „Buchhorst“
- „An der Stadtmauer“ / „Müncheberger Straße“
- „Müncheberger Straße“ / „Buchhorst“
- „Müncheberger Straße“ / „Große Straße“

als leistungsfähig einzustufen sind.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen hinsichtlich des Prognosehorizonts 2020 zeigen ebenfalls, dass analog zum Ist-Zustand alle Knotenpunkte als leistungsfähig einzustufen sind.

Abschließend kann damit festgehalten werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet leistungsfähig über das umliegende Straßennetz abgewickelt und somit verträglich verkehrlich integriert werden kann.

7.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

- **Trink- und Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung im gesamten Bereich der Altstadt ist sichergestellt. Der hier betroffene Altstadtblock weist in allen ihn begrenzenden Gemeindestraßen Trinkwasserleitungen auf. Der Frischwasserbedarf des Altstadt Quartiers wird zu keinem zusätzlichen Investitionsbedarf in das Wasserleitungsnetz führen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die ausreichende Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen sichergestellt werden kann.

- **Abwasser**

In den 4 umliegenden Anliegerstraßen, die den Altstadtblock begrenzen, verlaufen jeweils Abwassersammelleitungen DN 250 bzw. 200. Die Straße „Buchhorst“ wird neu ausgebaut, die Schmutzwasserleitung wird in diesem Zuge erneuert. Die Dimensionierung wird dem Bedarf unter Einschluss des Altstadt Quartiers ausgelegt. Diesbezügliche Abstimmungen mit dem Wasserverband Strausberg-Erkner müssen noch erfolgen.

- **Regenwasser**

Die Stadt Strausberg unterhält ein separat geführtes Regenwasserleitungsnetz zur Entwässerung der Altstadt. Das Altstadt Quartier soll mit seiner Regenentwässerung an dieses Netz angeschlossen werden.

- **Elektrizität**

In Abstimmung mit den Stadtwerken Strausberg wird die Versorgung mit elektrischem Strom geplant. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die Stadtwerke ohne weiteres in der Lage sein werden, die Elektrizitätsversorgung des Altstadt Quartiers sicherzustellen.

- **Telekommunikation**

Das Plangebiet wird von den örtlichen Anbietern mit der erforderlichen Kabelinfrastruktur für die Telefon- und Internetversorgung versorgt. Entsprechende Detailabstimmungen müssen noch erfolgen.

- **Energieversorgung**

Die Wärmeversorgung des Altstadt-Quartiers kann auf verschiedene Weise erfolgen. Neben einer möglichen Erdgasversorgung durch die EWE AG sind auch Alternativen wie Blockheizkraftwerke oder Fernwärme, die über die Stadtwerke Strausberg GmbH bezogen werden kann, in Betracht zu ziehen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Altstadt-Quartiers erfolgt zentral und koordiniert über den Be- und Entladehof an der Gebäuderückseite zur Straße „Buchhorst“. Zusätzlich kann ein Teil des Abfalls auch über die „Große Straße“ entsorgt werden. Die gewerblichen Abfälle werden gemäß den Vorschriften und Bestimmungen der Abfallentsorgung des Landkreises ordnungsgemäß behandelt.

7.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Konfliktanalyse und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die folgenden CEF-Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vorgezogen, d.h. vor Abbruchmaßnahmen) zusammengestellt. Die V-CEF-Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag übernommen. (Eine Aufnahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan muss unterbleiben, da die Maßnahmen keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen).

Nr. im ASB	Maßnahmenkurzbeschreibung ASB	betroffene Arten
<i>Vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen</i>		
V CEF 1	<i>naturschutzfachliche Baubegleitung (nBB)</i>	<i>allgemein</i>
V CEF 2	<i>Allgemeine Baumschutzmaßnahmen</i>	<i>Fledermäuse Brutvögel</i>
V CEF 3	<i>Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind zwischen 01.09. und 30.11. bzw. vom 01.03. (je nach Witterung) bis 30.04. auszuführen.</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 4	<i>Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 5	<i>Prüfung der Gebäude vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 6	<i>Vergrämung von Fledermäusen aus den Gebäuden</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 7	<i>Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 8	<i>Insektenfreundliche Beleuchtung</i>	<i>Fledermäuse</i>
V CEF 9	<i>Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Rückbau der Gebäude usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen.</i>	<i>Brutvögel</i>
V CEF 10	<i>Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern</i>	<i>Brutvögel</i>

Die A-CEF-Maßnahmen dienen dem Ausgleich für wegfallende Quartiere von Fledermäusen und Brutvögeln. Sie sind parallel mit der Durchführung der Baumaßnahmen zu ergreifen und werden als textliche Festsetzungen wie folgt in das Bebauungsplandokument eingebunden:

A CEF 1	<i>Ersatz von Fledermausquartieren vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“); Anbringen von Ersatzquartieren.</i>	<i>Fledermäuse</i>
A CEF 2	<i>Einrichtung des Dachbodens in der „Großen Straße“ 46 als Fledermaussommerquartier</i>	<i>Fledermäuse</i>
A CEF 3	<i>Anbringen von Fassadenquartieren für Fledermäuse am Parkhaus</i>	<i>Fledermäuse</i>
A CEF 4	<i>Erhalt und Aufwertung mindestens eines Kellerraums als Winterquartier</i>	<i>Fledermäuse</i>
A CEF 5	<i>Ausgleich der verloren gehenden Nistplätze für Höhlenbrüter inklusive Gebäudebrüter durch Anbringen geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl</i>	<i>Brutvögel</i>

Textliche Festsetzungen zum Artenschutz und Naturschutz

TF17:

Einrichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Ausgleich für Baumhöhlen und Fassadenquartiere)

An Bäumen und/oder an Hausfassaden im Plangebiet sind die folgenden Ersatzquartiere einzurichten:

- 4 x *Fledermaus Großraumhöhle*, z.B. *Großraumkasten Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRK-KF* oder gleichwertig (*Braunes Langohr*),
- 4 x *Fledermauslanghöhle mit dreifacher Vorderwand 14mm* Artikelnummer: *FLH-B-DV14*, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig (*Fledermäuse allgemein*),
- 4 x *Fledermaus-Spaltenkasten*, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: *FSK-TB-KF* oder gleichwertig (*Zwergfledermaus*),
- 8 x *Fassadenkästen gedämmt*, z.B. *Fassaden Ganzjahresquartier Art. Nr. FFGJ*, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig (*Fledermausganzjahresquartiere*)

TF18:

Einrichtung von Ersatznistkästen für Brutvögel wie folgt:

An Bäumen und/oder an Hausfassaden im Plangebiet sind die folgenden Ersatzquartiere einzurichten:

- 1 x *Nistkasten für Sperlinge*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *SPMQ*, oder Fa. Schwegler *Sperling-Fassadenquartier 1 SP* oder gleichwertig;
- 2 x *Nistkasten für Kleinmeisen*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *M2-27-W*, oder Fa. Schwegler *Meisenresidenz 1 MR* (speziell für Fassadenanbringung),
- 2 x *Nistkasten für Kohlmeise*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *M2-32-W*, oder Fa. Schwegler *Meisenresidenz 1 MR* oder gleichwertig (speziell für Fassadenanbringung)
- 1 x *Nistkasten für Gartenrotschwanz*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *H-OVAL-F* oder Fa. Schwegler *Nischenbrüterhöhle 1N* oder gleichwertig,
- 2 x *Nistkasten für Star*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *STH*, oder Fa. Schwegler *Nisthöhle 3SV* oder gleichwertig;
- 3 x *Nistkasten für Hausrotschwanz*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *NBFK*, oder Fa. Schwegler *Halbhöhle 2 HW* oder gleichwertig
- 5 x *Nischenbrüternistkasten*, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer *NBH*, oder Fa. Schwegler 2 x *Zaunkönigkugel 1ZA* + 3 x *Nischenbrüterhöhle 1N*, oder gleichwertig.

TF19:

Fledermausquartier Dachboden „Große Straße“ 46

Der Dachboden des Hauses „Große Straße“ 46 ist als Fledermausquartier zuglufffrei herzurichten. Das Dach muss mit 10 Einfluglöchern versehen werden. Fenster sind zurückzubauen. Der Dachfirst ist innen mit sägerauem Holz zu verkleiden. Im Dachstuhl sind Fledermaus-Hangplätze zu installieren (siehe Anhang zum ASB). Auf eine Unterspannbahn ist zu verzichten.

Im Innern des Dachbodens sind mehrere Fledermausverstecke einzubauen und mit Quartieren aus dem Fachhandel zu ergänzen:

- 10 Hangplätze nach Kapitel 2.1 bis 2.3 in *LfLUG, SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2020): Fledermausquartiere an*

Gebäuden: *Bauanleitungen* Download: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/22958/documents/32722.->

- 25 Stück Hohlblocksteine. (Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten aus dem Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de) oder gleichwertig
- 20 Fledermausspaltenquartiere (Bauanleitung lt. Anhang 1), alternativ Spaltenquartier FSQ Fa. Hasselfeldt)

TF20:

Fledermauswinterquartier

Im Gebäude „Große Straße“ 52 ist der verschlossene Gewölbekeller für Fledermäuse zugänglich zu machen und mit Hangplätzen und Spaltenquartieren wie folgt auszustatten.

- Anbringen von 30 Stück Hohlblocksteinen (z.B. Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten, Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de) oder gleichwertig. Zudem sind 10 Trapezlichtplatten (einschalig, durchsichtig) aus Polycarbonat mit einem Trapezprofil von 76/18 mm (Größenbeispiel 666 x 1265 mm) an Kellerwände bzw. gewölbte Decken zu montieren.
Die Kellertür im Innenhof ist mit Einschlußmöglichkeiten zu versehen.

Textliche Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

TF 21:

Ausgleich für zusätzliche Versiegelung von 6.844 m²:

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert.

Der Ausgleich für die Versiegelung erfolgt über alternativ entweder durch

- die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen
- die Sicherung einer Maßnahme der Flächenagentur Brandenburg

Die Maßnahmen werden im Zuge des Planungsfortschrittes dargelegt.

TF 22:

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden.

TF 23:

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen.

Pflanzliste: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn

Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avia
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia

Gemeine Heckenkirsche
Wildapfel
Wildkirsche
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Salweide
Schwarzer Holunder
Eberesche

Fassadenbegrünung

Pflanzliste: Kletterpflanzen
folgt im Zuge der Abstimmung

Dachbegrünung

folgt im Zuge der Abstimmung

Die untere Naturschutzbehörde hat in Bezug auf die Behandlung des Artenschutzes festgestellt, dass die Unterlagen den Fachanforderungen an eine Bestandsaufnahme entsprechen und die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen nachvollziehbar und ordnungsgemäß im Plan festgesetzt worden sind. In Bezug auf den Flächenschutz wird festgestellt, dass die Planung keiner Erklärung einer Vereinbarkeit bzw. der Erteilung einer Befreiung bedarf. In LSGs, welche nicht zugleich eines Natura 2000-Gebietes sind bedürfen bauliche Nutzungen keiner Genehmigung.

7.5 Bodenordnung sowie Kosten und Finanzierung

Ein förmliches Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist vor bzw. zum Satzungsbeschluss vollständig in Besitz bzw. Verfügungsgewalt aller für die Durchführung des Vorhabens notwendigen Grundstücksflächen.

Der Stadt Strausberg entstehen weder durch die Schaffung des Baurechts noch durch die Planung und Erstellung des Altstadt Quartiers Kosten, die über die üblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der verwaltungsmäßigen Abwicklung von Planverfahren hinausgehen. Der Vorhabenträger wird im begleitenden Durchführungsvertrag zu einer umfassenden Kostentragungsverpflichtung verpflichtet.

7.6 Aspekte der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit in der Bauleitplanung erhält immer größeres Gewicht. Nachhaltig wird in der Regel auf die Thematik Natur und Landschaft beziehungsweise technischen Ausbau von Gebäuden und baulichen Anlagen angewendet. Weniger häufig ist von sozialer Nachhaltigkeit die Rede. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden einige Aspekte beleuchtet, die sicherstellen sollen, dass das Plangebiet einen Beitrag leistet zur nachhaltigen Entwicklung der Strausberger Altstadt.

Vor diesem Hintergrund erhalten die folgenden Aspekte besondere Bedeutung:

1. Dachbegrünungsfestsetzungen für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 11 Grad
2. Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Wege, Stellplätze, Nebenanlagen, etc.

3. Durchgrünung des Plangebietes mit privatem und halböffentlichem Grün
4. Festsetzungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des Einsatzes erneuerbarer Energien
5. Schaffung von Möglichkeiten zur privaten Nutzung von thermischer und photovoltaischer Sonnenenergie
6. Anforderungen an die Außenbeleuchtung
7. Festsetzungen zum Artenschutz
8. Festlegungen zur Niederschlagswasserbehandlung und zur Rückhaltung des Regenwassers („Schwammstadt“)
9. Vorschriften zur Brauchwassernutzung
10. Schaffung von Strukturen zur Förderung nichtmotorisierter Fortbewegungsmittel
11. Schaffung von Ladestationen für elektrobetriebene Fahrzeuge

8. Verfahren

Die Stadt Strausberg hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans/Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ gefasst. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 07.11.2024 gefasst.

Beide Beschlüsse wurden am 28.07.2025 im Amtsblatt (Nr. 05; 34.Jhg) ortsüblich bekannt gemacht.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert. Bis zum _____ gingen Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden _____ ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum _____ gingen _____ Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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.

Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung PlanZV) 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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

10. Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
2. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
3. Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.
4. Das Plangebiet liegt vollflächig im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / neuzeitlicher Stadtkern von Strausberg mit Wall- und Grabenanlage“. Die Eingriffe in den Boden müssen deshalb auf Zeugnisse und Funde von bodendenkmalpflegerischer Relevanz untersucht werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen muss der Boden im gesamten Bereich des Plangebietes bis zur geplanten Gründungssohle durch eine archäologische Fachfirma aufgedeckt und im gesamten Bereich des geplanten Bodeneingriffs vollständig untersucht werden. Die archäologischen Funde sind zu dokumentieren und soweit möglich zu bergen. Dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde sind die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.
5. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen sind Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.
6. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Stadtkern Strausberg.
7. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmals mit Gebietscharakter „historischer Stadtkern Strausberg“. Die Durchführung des Bebauungsplanes ist eine erlaubnispflichtige Maßnahme gem. § 9 BbgDSchG. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist bei der Denkmalschutzbehörde einzureichen.