

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

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in Ihrer Sitzung am 02.07.2026 mit der Beschlussnummer BV-SVV-2026/0243 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ mit Entwurfsbegründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemäß dem, im Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ vom 15.12.2022 sowie in der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2024 formulierten, wesentlichen Ziel und Zweck des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sowie für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für dessen Umsetzung geschaffen werden. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Quartiers mit Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vor und dient der Behebung städtebaulicher Mängel und der Nachverdichtung im Norden der Strausberger Altstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der (nicht maßstabsgerechten) Planskizze am Ende des Bekanntmachungstextes und umfasst die Flurstücke 143, 144, 145, 146, 153, 154, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2 der Flur 18 der Gemarkung Strausberg.

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wird im sogenannten Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem entsprechenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Entwurfsbegründung sowie, den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 17.08.2026 bis einschließlich 20.09.2026

auf der Internetseite der Stadt Strausberg (www.stadt-strausberg.de > *Bauen & Gewerbe* > *Stadtplanung* > *Bauleitplanung* > *Bebauungspläne in Aufstellung* > *Bebauungsplan (VEP) Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“*) sowie auf dem zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg (<https://bb.beteiligung.diplanung.de> > *Suchleiste: 15344* > *Verfahrensstand: alle Verfahren* > *Bebauungsplan (VEP) Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“*) zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen auch im Raum 3.02 im Verwaltungsgebäude der Stadt Strausberg in der Hegermühlenstraße 58 in den Zeiten von

montags bis freitags von08:30 bis 12:00 Uhr,

montags bis donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr und

dienstags von16:00 bis 18:00 Uhr einsehbar.

Im Zeitraum der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bezüglich des Bebauungsplanentwurfs per Email (julius.hollnagel@stadt-strausberg.de) sowie bitte zusätzlich an technische-dienste@stadt-strausberg.de) geschickt, im zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg hochgeladen oder bei Bedarf bei der Stadt schriftlich eingereicht bzw. zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Der Abwägungsvorschlag wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht wurden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende Dokumente stehen Ihnen zur Einsichtnahme zur Verfügung:

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“

- Planzeichnung (Stand: Mai 2026)
- Begründung (Stand: Juni 2026)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: Juni 2026)
- Umweltbericht (Stand: Februar 2025)
- Artenschutzbericht (Stand: 24.02.2025)

Weiterhin sind auch die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen Bestandteil der einsehbaren Unterlagen. Folgende umweltbezogene Informationen stellt der Umweltbericht nach Schutzgütern gegliedert zur Verfügung:

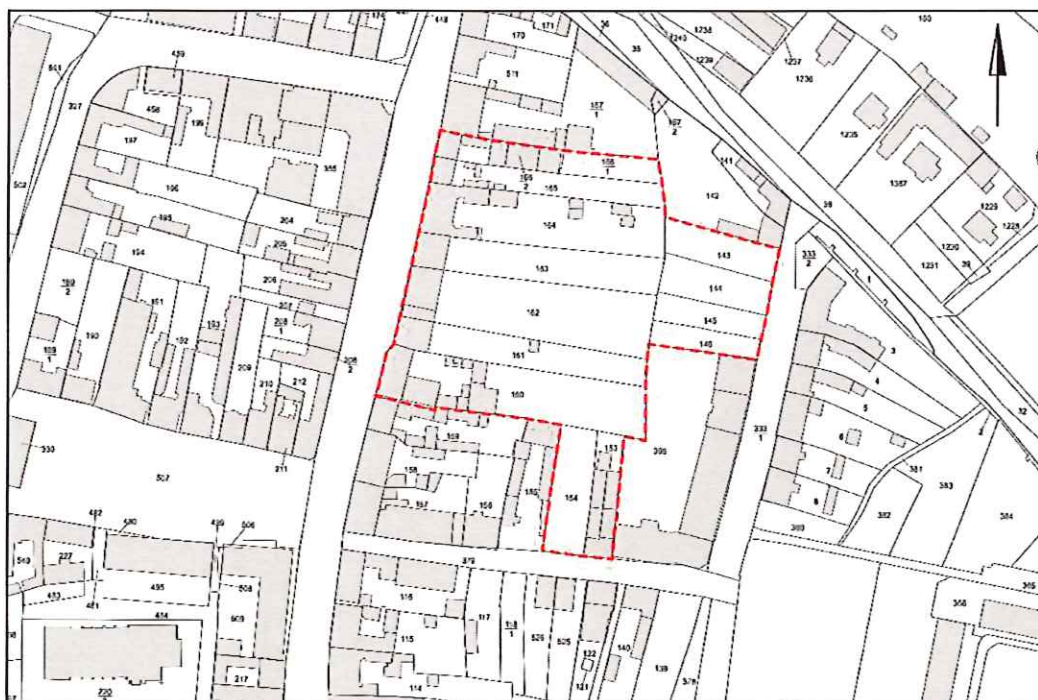
- **Schutzgut Schutzgebiete und geschützte Objekte** (einziges betroffenes Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet, Vereinbarkeit des Vorhabens mit Schutzziele bereits bestätigt; Auswirkungen: keine Auswirkungen auf Schutzgebiete erwartet)
- **Schutzgut Fläche** (Flächen kaum genutzt, Versiegelungen in unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden; Auswirkungen: Nutzung bereits erschlossener Flächen in der Altstadt fördert die Innenentwicklung)
- **Schutzgut Boden** (Anthropogen überprägte, humusreiche Böden oder schuttreiche Auffüllungen, Baugrundgutachten wird erstellt; Auswirkungen: Vorhaben führt zu Neuversiegelung, welche ausgeglichen werden muss)
- **Schutzgut Wasser** (Hauptgrundwassersystem in ca. 5m Tiefe; Auswirkungen: negative Auswirkungen durch geringere Versickerung infolge zusätzlicher Versiegelung)
- **Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen** (Fläche seit Jahrhunderten baulich vorgeprägt, verschiedene 10-15m hohe Laubgehölze vorhanden, keine geschützten Biotope (§ 30 BNatschG) oder Pflanzenarten vorhanden (Anhang IV FFH-Richtlinie); Auswirkungen: Aufwertung des Schutzguts Pflanzen durch Begrünung mit heimischen Arten (gem. Pflanzliste), Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen, vorhandene Laubbäume wurden erfasst und müssen bei Fällung durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden)
- **Schutzgut Tiere** (Artenschutzfachliche Untersuchung durch methodische Erfassung der Fauna sowie der entsprechenden Lebensraumstrukturen zwischen Dezember 2023 und August 2024, Kartierung Brutvogelarten, Nachweis Fledermausquartiere; Auswirkungen: keine unüberwindbaren Hindernisse, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verbindlich im beiliegenden Artenschutzbericht empfohlen)

- **Schutzgut biologische Vielfalt und Biotopverbund** (Plangebiet besteht aus bewachsener Brachfläche und war/ist bis zur Hälfte in verschiedenen Formen befestigt; Auswirkungen: geringe Auswirkungen erwartet)
- **Schutzgut Klima und Luft** (gemäßigtes Klima, weniger Niederschlag als im Bundesvergleich; Auswirkungen: keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten, Minderung lokaler Hitze durch Fassaden- und Dachbegrünung)
- **Schutzgut Landschaftsbild** (grüner Innenhofbereich ist historisch untypisch aber prägend für die heutige Innenstadt, Fläche ist nur teilweise einsehbar, liegt brach und weist Vermüllung auf; Auswirkungen: Neubauten in Anpassung an das historische Stadtbild, Schließung von Baulücken stärkt städtisches Erscheinungsbild)
- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** (Plangebiet umfasst die Einzeldenkmale „Große Straße“ 46, 47 sowie 51 und liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher/neuzeitlicher Stadtkern von Strausberg mit Wall- und Grabenanlage“; Auswirkungen: archäologische Untersuchungen vor Baubeginn, Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde bzgl. der Einzeldenkmale)
- **Schutzgut Mensch und Gesundheit** (Plangebiet derzeit unbewohnt, zur Erschließung notwendige Infrastruktur vorhanden; Auswirkungen: Schaffung von ca. 138 Wohneinheiten, Belegung der nördlichen Altstadt, notwendige Stellplätze vollständig im Parkhaus untergebracht, mögliche störende Auswirkungen durch das Parkhaus müssen bei der Planung beachtet werden, zusätzliches Verkehrsaufkommen kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden)

Neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung mit **Umweltbericht** können im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Unterlagen eingesehen werden:

- **Stellungnahmen** des Bauordnungsamts, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zum Planentwurf (31.07.2025)
- **Stellungnahme** des Landesamts für Umwelt zum Vorentwurf (18.07.2025)
- **Stellungnahme** des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR zum Vorentwurf (28.07.2025)
- **Stellungnahme** des Wasserverbands Strausberg-Erkner zum Vorentwurf (23.07.2025)
- **Stellungnahme** Landesamts für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit zum Vorentwurf (03.07.2025)
- **Artenschutzbericht** – Ergebnis der faunistischen Erfassungen auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ in der Stadt Strausberg (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten); Heiko Menz Dipl.-Ing. (FH), Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Panketal, 02/2025

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“



Strausberg, den 02.07.2026

Stadtverwaltung Strausberg
Die Bürgermeisterin -
Hegernühlenstraße 58
15344 Strausberg
Bürgermeisterin