

**STADT
STRAUSBERG**

Begründung *→ mit M/Lan/Leu*
zum Bebauungsplan Nr. 6/92
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
Genehmigungsfassung

VERKEHRSLANDEPLATZ STRAUSBERG

ARCHITEKTURBÜRO ZILLMANN
Dipl.-Ing. BRUNO ZILLMANN, FREIER ARCHITECT - BAULEITUNG, BAUFÖHRUNG
HERROLDENSTRASSE 19, 13255 BERLIN TEL./FAX 030 62 66 30



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlaß der Planaufstellung	1
2 Lage im Raum	1
3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.1 Räumliche Abgrenzung	2
3.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	2
3.3 Altlasten	6
3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
4 Erfordernis der Planaufstellung	7
5 Planziele	7
6 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1 Leitbild für die städtebauliche Ordnung und Nutzung	8
6.2 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.3 Teilbereiche	10
6.4 Festsetzungen	18
6.5 Nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen des Grünordnungsplanes	21
6.6 Entsprechung des Bebauungsplanes zu den Festsetzungen des Grünordnungsplanes	23
7 Verkehr	24
7.1 Verkehrsflächen	24
7.2 Stellflächen	24
7.3 Gewerbestraße	24
7.4 Erschließungsachse im gewerblichen Sicherheitsbereich	24
8 Mediierschließung	25
9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
10 Flächen mit Pflanzbindungen bzw. Erhaltung von Pflanzungen	26
11 Weitere Pflanzfestsetzungen und -empfehlungen	26
12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	27
13 Bodenordnung	27
14 Auswirkungen des Planes	27
15 Dringlichkeit	28
16 Rechtsgrundlagen	28
17 Quellenverzeichnis	29
Anhang A – Ermittlung des Zustands des Planbereichs	3 Seiten
Anhang B – Bei der Bearbeitung berücksichtigte Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Verkehrslandeplatz Strausberg	..4 Seiten
Anhang C – Ermittlung der Auswirkungen des Plans	1 Seite

1 Anlaß der Planaufstellung

Das Vorhaben Verkehrslandeplatz Strausberg beinhaltet im wesentlichen die Entwicklung des vorhandenen – aus der militärischen Trägerschaft entlassenen – Flugplatzes zu einem der Allgemeinen Luftfahrt dienenden Verkehrslandeplatz mit überregionaler Bedeutung. Der Verkehrslandeplatz Strausberg ist in das Verkehrskonzept des Landes Brandenburg eingeordnet – die Luftfahrtkonzeption des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr enthält im engsten Verflechtungsraum von Berlin und Brandenburg den Verkehrslandeplatz Strausberg als einen von insgesamt drei Verkehrslandeplätzen.

Der Flugplatz ist in die Rechtsträgerschaft der Stadt Strausberg übergegangen. Er wird von der Flugplatz-Betreibergesellschaft mbH betrieben, der die Stadt Strausberg als Mehrheitsgesellschafter angehört.

Zum Vorhaben des Verkehrslandeplatzes Strausberg wurde im Jahre 1994 eine Kommunale Umweltverträglichkeitsstudie [5] ausgearbeitet.

Für den eigentlichen Flugplatz ist der Ausbau der Flugbetriebsflächen vorgesehen. Dazu liegt ein Investitionskonzept vor [9].

Der Bebauungsplan 8/92 bezieht sich auf den flugplatzbezogen gewerblich zu nutzenden Teil des Verkehrslandeplatzes. Grundlage war der im Rahmen der Bauleitplanung parallel erarbeitete Flächennutzungsplan [2]. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugegangen und hat zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 4.–18.10.1993 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen und die Eintragungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen vor (s. Anhang B).

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet [4], dessen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet sind.

Die Stadt Strausberg soll als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg entwickelt werden. Der Verkehrslandeplatz bietet erschlossene Flächen von ca. 23,3 ha Umfang als Beitrag zur Überwindung bestehender Disproportionen an Gewerbeflächen. Damit wird eine Angleichung in der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen wie in üblichen Mittelzentren angestrebt.

2 Lage im Raum

Das als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan [2] ausgewiesene Plangebiet von ca. 23,3 ha Fläche liegt im Nordosten Strausbergs in Stadtrandlage östlich des in Realisierung befindlichen Gewerbeparks Strausberg-Nord und südlich des an der Prötzeler Chaussee befindlichen Sondergebietes Bundeswehr.

Es ist Bestandteil des seit 1935 hier vorhandenen Flugplatzes. Dieser hat eine in der Hauptrichtung 49 / 229 gelegene befestigte und eine parallel dazu südlich gelegene unbefestigte Start- und Landebahn von jeweils 1 200 m Länge. Das gesamte Gelände hat eine Ausdehnung von ca. 147 ha.

Im Zusammenwirken mit der Beplanung des Gewerbeparks Strausberg-Nord wurde die Erschließung sowohl hinsichtlich der Medien als auch des Verkehrs koordiniert, so daß im Bereich des Anschlusses der Gewerbestraße 3 an die Gewerbestraße 1 des Gewerbeparks Strausberg-Nord [3], der gegenwärtig T-förmig ist, eine Kreuzung entsteht, an die von Osten her die Gewerbestraße des Plangebietes anschließt.

Damit wird über die Gewerbestraße das Plangebiet in die Region verkehrlich eingebunden und erhält Zugang zu der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung durch die Schiene (S-Bahn - Station Strausberg-Nord, Gleisanschluß für Güterverkehr) und Straße (Prötzeler Chaussee, L 33).

3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.1 Räumliche Abgrenzung

Im Norden des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan befindet sich ein bis zur Prötzeler Chaussee reichendes Gelände der Bundeswehr (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bundeswehr ausgewiesen).

Im Osten ist die Begrenzung durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Straße von der Prötzeler Chaussee (L33) gegeben, die sich vom bisherigen Objekteingang ab nach Süden als Feldweg fortsetzt.

Im Süden bildet das vorhandene befestigte Vorfeld des im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Flugplatz ausgewiesenen Flugplatzgeländes die Grenze.

Die Westgrenze verläuft in nördlicher Verlängerung der Rollbahn A, die von der Start- und Landebahn zum Vorfeld führt; auch hier grenzt der Geltungsbereich an das Sondergebiet Flugplatz.

Zur Darstellung der liegenschaftlichen Situation wird auf Informationen aus der Erarbeitung des Grünordnungsplans [4] zurückgegriffen s. auch Blatt 1:

Danach liegt die Fläche des Plangebiets ausschließlich in der Gemarkung Strausberg und betrifft die Flur 4, Flurstück 43/1, und die Flur 20, Flurstücke 12/2, 21, 22, 23, 24.

Die Vermessung als Voraussetzung für die Teilung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke wird z. Z. ausgeführt. Die Liegenschaften befinden sich im Besitz der Stadt Strausberg.

3.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet war bisher Bestandteil eines zusammenhängenden militärisch genutzten Gebietes, das von der Prötzeler Chaussee bis zur südlichen Grenze des Flugplatzgeländes reichte. Aus der zusammenhängenden Nutzung des Gebietes resultiert eine gewachsene Struktur, die sich vor allem in der Medien- und Straßenerschließung äußert. Sie erfolgt generell aus dem Norden des ursprünglich zusammenhängenden Gebietes, in dem jetzt das Sondergebiet Bundeswehr liegt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine Straße erschlossen, die östlich des Sondergebietes Bundeswehr ab der L33 in Nord-Südrichtung verläuft. Diese Straßenerschließung ist ein rechtlich nicht aufrechtzuerhaltendes Provisorium.

Die Versorgung mit Frischwasser, Elektroenergie und Wärmeenergie erfolgt ebenfalls aus dem Sondergebiet Bundeswehr, von dem aus auch die Fernmeldeleitungen in das Plangebiet geführt werden.

Ein großer Teil des Geländes, insbesondere in dem an das Vorfeld angrenzenden Bereich, wird von unterirdischen Sammelleitungen für Niederschlagswasser mit oberirdischen Einläufen durchzogen. In Leichtflüssigkeitsabscheidern werden evtl. vorhandene Beimengungen von Flugtreibstoffen oder Mineralölen abgetrennt; die gereinigten Wässer werden in der Regel im Plangebiet im Untergrund versickert (Versickerungsfläche, offene Sickergrube – s. Planzeichnung „Bestand Medien“, Blatt-Nr. 3).

Das Plangebiet weist einzelne zusammenhängende nicht oder nicht bedeutend überbaute Grünflächen auf, insbesondere im zentralen Bereich des Plangebiets mit Großgrün sowie im westlichen Bereich des Plangebiets mit offenen Grasflächen. Im Grünordnungsplan [4] sind für diese Flächen 301, 302 und 303 besondere Festlegungen getroffen, die deren Erhaltung ermöglichen sollen – s. Planzeichnung „Bebauungsplan“, Blatt-Nr. 4.

Das Gelände im Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. Die Höhen differieren auf einer Entfernung von etwa 500 m um 2,9 m (79,3 m und 82,2 m ü. NN).

Die Zusammenstellung des Bestands erfolgte auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Bestandspläne [1, letzte Aktualisierung aus dem Jahre 1987], von Ortsbegehungen und von Informationen zu im Genehmigungsverfahren

befindlichen oder bereits realisierten Vorhaben. Eine Auflistung findet sich im Anhang A.

Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen stammen – von geringfügigen Ausnahmen abgesehen – aus der Zeit der militärischen Nutzung. Sie weisen ausnahmslos flugplatz- und flugbetriebsbezogene Funktionen auf. Alle Gebäude des Bestandes mit Ausnahme des Towers sind eingeschossig und mit den verschiedensten Dachkonstruktionen versehen.

Die folgende Auflistung und Beschreibung ausgewählter Objekte des Bestands des Plangebiets erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Relevanz für die Bearbeitung des Bebauungsplans. Die Numerierung der Objekte folgt den Planzeichnungen „Bestand Gebäude, Straßen“, Blatt-Nr. 2 und „Bestand Medien“, Blatt-Nr. 3.

001 Rundhangar

002 Rundhangar

Die Rundhangars wurden 1992/93 als demontierbare Gebäude errichtet (umsetzbar) und dienen zum Abstellen von Luftfahrzeugen der allgemeinen Luftfahrt.

008 Wachgebäude

Das Wachgebäude ist substantiell und funktionell von geringem Wert, so daß es bei künftigen Neuplanungen außer Betracht bleiben kann.

010 Erdaufschüttung (für ehem. mobile Radaranlage)

Diese soll zur Landschaftsgestaltung herangezogen werden.

012 Mehrzweckgebäude des FCS

015 Hangar des FCS

Auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes ist der FCS Strauberg e. V. ansässig. Dies ist ein Flugsportclub, der die genannten Gebäude in Verbindung mit umliegenden Freiflächen nutzt. Sie sind von massiver Bauart mit ausreichender Restnutzungsdauer, um weiter erhalten zu bleiben und funktionell in etwaige Erweiterungen einbezogen zu werden.

017 Sickergrube

Die offene Sickergrube dient zur Versickerung gereinigter Niederschlagswässer. Sie muß als Verdachtsfläche auf Kontaminierung durch Flugtreibstoff angesehen werden, wenn Funktionsfähigkeit und ordnungsgemäßer Betrieb der den Sammelleitungen für Niederschlagswässer nachgelagerten Leichtflüssigkeitsabscheider nicht dauernd gewährleistet waren. Bei zukünftiger Nutzung als Baufläche ist aufwendiger Bodenaustausch erforderlich.

019, 039, 043, 054, 057 Leichtflüssigkeitsabscheider

Sie müssen als Verdachtsflächen auf Kontaminierung durch Flugtreibstoff angesehen werden, wenn Funktionsfähigkeit und ordnungsgemäßer Betrieb der Leichtflüssigkeitsabscheider nicht dauernd gewährleistet waren. Bei zukünftiger Nutzung als Baufläche ist aufwendiger Bodenaustausch erforderlich.

020 Bürogebäude

Das massive Bürogebäude beherbergt den Sitz verschiedener schon angesiedelter Investoren und Einrichtungen. Eine Modernisierung wurde bereits durchgeführt, so daß einer Nutzung bis auf weiteres nichts im Wege steht. Bei Ansiedlung von Investoren auf dem Gelände dieses Teilbereichs ist jedoch entsprechend Ersatz zu schaffen. Die mögliche Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren wird dabei mit größter Wahrscheinlichkeit nicht genutzt.

021 Trafo-Station

Der Verkehrslandeplatz wird gegenwärtig vornehmlich von hier aus mit Elektroenergie versorgt. Netztechnische Aufklärungen im Zusammenhang mit einer zukünftigen Beplanung werden Aufschluß geben, ob die Einspeisung auch weiterhin von hier erfolgt oder eine neue Konzeption notwendig wird. Das Gebäude genügt gegenwärtig den Anforderungen.

- 026 Hangar**
 Als einziges Bauwerk aus der Frühzeit des Flugplatzes existiert nur noch der Hangar. Er stellt vor allem in ingenieurtechnischer Hinsicht ein erhaltenswürdiges Zeitzeugnis dar und bedarf einer behutsamen Rekonstruktion. Eine Dachsanierung ist notwendig; außerdem soll der ursprüngliche bauliche Zustand der Tore wieder hergestellt werden. Als Aufstellungsort für in Betrieb befindliches Fluggerät ist das Gebäude aus brandschutztechnischer Sicht nicht nutzbar.
- 027 Brandschutz-Gerätestation**
 Das Gebäude wird z. Z. nur zur Hälfte zweckentsprechend genutzt. Unter Berücksichtigung angestrebter Entwicklungen ist die volle Auslastung des Gebäudes durch die Unterbringung von Flugplatzwartungstechnik für Sommer- und Winterbetrieb zweckmäßig. Das Gebäude bleibt bestehen und fügt sich funktionell in die spätere Konzeption für den Verkehrslandeplatz ein. Es ist massiv ausgeführt und hat noch eine Restnutzungsdauer von mehr als 60 Jahren.
- 028 Büro- und Schulungsgebäude**
 Das Büro- und Schulungsgebäude ist massiv und dient bis zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes und damit bis zur Ansiedlung von Investoren als Übergangslösung. Es hat ebenfalls noch eine Restnutzungsdauer von etwa 40 Jahren.
- 030 Bunker**
 Der Bunker ist eine der baulichen Anlagen mit rein militärischer Nutzung. Bei zukünftiger Nutzung als Baufläche ist aufwendiger Bodenaustausch erforderlich (Rückbau).
- 031 Tower**
 Bis auf weiteres bleibt der Tower, der als massives Gebäude errichtet ist, in Betrieb. Gegenwärtig genügt er den Erfordernissen, was den Raumbedarf anbetrifft. Seine Restnutzungsdauer kann mit 40 Jahren in Ansatz gebracht werden. Entstehende veränderte funktionelle Bedingungen werden zu vorzeitigem Ersatz im Rahmen der Errichtung von neuen Flugsicherungsanlagen führen.
- 032 Bürogebäude**
 Das massive Bürogebäude diente als Ruhe- und Überwachungseinrichtung für Flugpersonal. Es ist dementsprechend mit Sanitäreinrichtungen versehen und z. Z. zu Büro-zwecken umfunktioniert und entsprechend in Nutzung. Wegen seiner dezentralen Lage und der äußerst gering bemessenen Dimension ist es von unzureichender Effizienz. Es wird daher weit vor Ablauf der noch ansetzbaren Restnutzungsdauer (etwa 40 Jahre) durch intensive Bepflanzung des Gebiets ersetzt werden.
- 034 Öllager**
035 Tanklager einschl. Benzinleitung zur Pumpstation
 Beide unmittelbar benachbarte Flächen müssen wegen Lagerung/Umgang mit Flugtreibstoff und/oder Mineralölen als Verdachtsflächen auf Kontaminierung mit diesen Stoffen angesehen werden. Die Benzinleitung führt zu einer Pumpstation.
- 036 Technisches Gebäude**
 Das massive technische Gebäude wird zur Zeit für Personal-, Werkstatt- und Lager-räume genutzt.
- 038 Gaststätte**
 Im Pfangebiet wird zur Zeit eine Gaststätte betrieben. Sie erfährt mittelfristig bis zur Errichtung von Ersatzinvestitionen eine den Bedürfnissen entsprechende Erneuerung und Erweiterung. Das Gebäude ist massiv und hat nach der Wertermittlungs-verordnung (WertV) vom 6.12.1988 Nr. 3.6.3.1 bei einem Alter von ca. 20 Jahren noch eine Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren (60 Jahre GND).
- 040 Versickerungsfläche**
 Die unterirdische Versickerungsfläche dient zur Versickerung gereinigter Niederschlagswässer. Sie muß als Verdachtsfläche auf Kontaminierung durch Flugtreibstoff angesehen werden, wenn Funktionsfähigkeit und ordnungsgemäßer Betrieb der den Sammelleitungen für Niederschlagswässer nachgelagerten Leichtflüssigkeitsabscheider nicht dauernd gewährleistet waren.

- 041 Kfz-Halle**
Die massive Kfz-Halle befindet sich durch in die Wege geleitete Umbauten weiter in Nutzung. Ihre Restnutzungsdauer beläuft sich noch auf etwa 60 Jahre. Es besteht mittelfristig keine Veranlassung zu Abbruch und/oder Ersatz. Sie kann künftig flugplatz- oder flugbetriebsbedingten Funktionen dienen.
- 044 Überdachte Freifläche**
Dieses Objekt kann von der baulichen Substanz her weiter als Abstellfläche benutzt werden, ist jedoch von geringem Wert.
- 045 Garage**
Weitere Nutzung des Objekts für flugplatz- oder flugbetriebsbezogene Funktionen ist möglich.
- 048 Feuerlöschteich**
Die Bereitstellung von Löschwasser über einen Feuerlöschteich genügt den zukünftigen Anforderungen des Verkehrslandeplatzes nicht. Die Lösung ist mittelfristig zu ersetzen, z. B. durch eine Hydranten-Ringleitung.
- 055 Tanklager**
Es handelt sich hierbei um ein portables Tanklager im Bereich der bestehenden Standplätze westlich der Gaststätte; daher wurde die Fläche nicht gesondert ermittelt. Es ist im Rahmen künftiger Bepanungen durch den Erfordernissen entsprechende Lösungen zu ersetzen.
- 056 Hangar für Luftfahrzeuge der allgemeinen Luftfahrt**
Es handelt sich hierbei um ein im Genehmigungsverfahren befindliches Gebäude, die Fläche wurde nicht in die Flächenbilanz aufgenommen.
- 058 Rampe mit Rinne und Ölauffangwanne**
Diese baulichen Anlagen dienen der Wartung von Kraftfahrzeugen. Sie müssen wegen Lagerung/Umgang mit Mineralölen als Verdachtsflächen auf Kontaminierung mit diesen Stoffen angesehen werden. Die Fläche der Anlagen wurde wegen der unscharfen Umgrenzung nicht in die Flächenbilanz aufgenommen.
- 059 Kopfbau**
Werkstattanbau an der Industriehalle 060.
- 060, 061, 062, 063 Industriehalle**
Diese bestehenden Gebäude sind massiv und haben nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988 Nr. 3.6.3.1 bei einem Alter von ca. 20 Jahren noch eine Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren (60 Jahre GND). Ihre Systemhöhen liegen bei ca. 6 m.
- 064 Kopfbau**
Werkstattanbau an der Industriehalle 063.

Aus den Informationen zum Bestand innerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz entsprechend Flächenermittlung (s. Anhang A):

	Fläche (m ²)	%-Anteil
Gesamtfläche des Plangebiets	233400	100,0
Gesamtfläche zu 0 - Bauliche Anlagen wie Gebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen	17000	7,3
Gesamtfläche zu 1 - Bauliche Anlagen wie Zufahrtswege	32100	13,7
Gesamtfläche zu 2 - Bauliche Anlagen wie Wege, Abstellplätze, Stellflächen für Kfz	16500	7,0
Gesamtfläche zu 3 - Nicht oder nicht bedeutend überbaute Grünflächen	<u>27000</u>	<u>11,6</u>
Gesamtfläche zu 0 .. 3	92600	39,6
Restfläche: (Gesamtfläche des Plangebiets - Gesamtfläche zu 0 .. 3)	140800	60,4

Weitere Aussagen zu der Restfläche sind aus den Bestandsplänen nicht möglich. Es muß jedoch an Hand der Auswertung von neueren Luftbildaufnahmen des Geländes des Verkehrslandeplatzes [7] davon ausgegangen werden, daß die Restfläche nicht als Grünfläche angesehen werden kann, auf der noch keinerlei Bautätigkeit stattgefunden hat. Vielmehr sind schätzungsweise 30 % der Restfläche, d. h. ca. 4 ha, durch Bautätigkeit vielfältiger Art – u. a. Aufschüttungen von Boden, Bäumung mobiler und fester militärischer Anlagen mit schwerer Technik – als Grünflächen verlorengegangen.

3.3 Altlasten

Im Flächennutzungsplan (2) sind für das Plangebiet insgesamt 4 Altlasten ohne Flächendarstellung ausgewiesen.

Eine den Anforderungen genügende Erkundung und Bewertung der Altlasten für das Plangebiet liegt mit der „Gefährdungsabschätzung für die Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Verkehrslandeplatzes Strausberg“ vor.

In diesem Gutachten wurden 11 altlastenverdächtige Standorte benannt, für die eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen war:

1. ALVF 017 - Sickergrube
2. ALVF 019 - Leichtflüssigkeitsabscheider
3. ALVF 034 - Öliager
4. ALVF 035 - Tanklager, Pumpstation
5. ALVF 039 - Leichtflüssigkeitsabscheider
6. ALVF 040 - Versickerungsfläche
7. ALVF 043 - Leichtflüssigkeitsabscheider
8. ALVF 054 - Leichtflüssigkeitsabscheider
9. ALVF 057 - Waschrampe mit Abflußrinne und Leichtflüssigkeitsabscheider
(Rampe, Rinne)
10. ALVF 058 - Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölwanne)
11. ALVF 059 - ehemalige Pistolenschießanlage

Es werden im folgenden die Standorte näher beschrieben.

Leichtflüssigkeitsabscheider und Waschrampe

Auf dem Untersuchungsgelände befinden sich 6 Leichtflüssigkeitsabscheider, die als altlastenverdächtig angesehen und daher näher untersucht werden.

Die auf dem Gelände anfallenden Niederschlagswässer, die entsprechend ihrer Herkunft Belastungen mit Ölen und Treibstoffen aufweisen können (z.B. Technikstellflächen, Betankungsflächen, Tanklager, Werkstätten), sollten durch diese Anlagen von aufschwimmenden Flüssigkeiten gereinigt werden. Nach erfolgter Abscheidung der Treibstoff- und Öreste werden die Wässer auf entsprechenden Flächen (siehe Versickerungsflächen) versickert.

Die Abscheider sind nach dem Dreikammerprinzip aufgebaut. Sie bestehen aus einem Betonschacht, der in drei Kammern unterteilt ist. Zu- und Abflüsse sind unterirdisch verrohrt.

ALVF 019 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Der Leichtflüssigkeitsabscheider - ALVF 019 befindet sich am östlichen Ende des Untersuchungsgebietes. Er ist mit Maschendraht versperrt.

Der Boden besteht oberflächlich aus Grobsand. Der Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich auf einer Rasenfläche.

Es sind keine Bodenkontaminationen im näheren Umfeld des Abscheiders organoleptisch wahrnehmbar.

ALVF 039 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Der Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich am nordwestlichen Ende des Untersuchungsgebietes. Er ist mit Maschendraht versperrt.

Neben dem Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich ein Brunnen, in dem das gesammelte Wasser aufgefangen und mit einer elektrischen Pumpe auf eine Versickerungsfläche gepumpt wurde. Der Brunnen ist z.Z. zur Hälfte mit Wasser gefüllt und hat eine Tiefe von 2 m. Der Boden besteht oberflächlich aus Grobsand. Der Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich auf einer Rasenfläche.

Es sind keine Bodenkontaminationen im näheren Umfeld des Abscheiders organoleptisch wahrnehmbar.

ALVF 043 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Der Leichtflüssigkeitsabscheider ist am westlichen Ende des Untersuchungsgebietes gelegen. Der Boden besteht oberflächlich aus Grobsand. Der Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich auf einer Rasenfläche.

Es sind keine Bodenkontaminationen im näheren Umfeld des Abscheiders organoleptisch wahrnehmbar.

ALVF 054 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Der Leichtflüssigkeitsabscheider ist am südöstlichen Ende des Untersuchungsgebietes gelegen. Unmittelbar neben der baulichen Anlage lagern Bautechnik und Zubehör sowie Eisenfaschinen, Holzbahnschwellen und Betonrohre. Der Boden besteht oberflächlich aus Kies und Grobsand.

Es sind keine Bodenkontaminationen im näheren Umfeld des Abscheiders organoleptisch wahrnehmbar.

ALVF 059 - Leichtflüssigkeitsabscheider / Ölwanne

Bei der als Ölwanne bezeichneten Anlage handelt es sich um einen Leichtflüssigkeitsabscheider, der von Bauart und Dimensionierung her der übrigen auf dem Gelände vorgefundenen ähnelt.

Die Anlage befindet sich auf einer Rasenfläche. In den Becken befinden sich ölschlammhaltige Ablagerungen und ölhaltiges Wasser. Im unmittelbaren Umfeld der Anlage sind Bodenkontaminationen organoleptisch nicht wahrnehmbar.

ALVF 057 - Waschrampe mit Abfußrinne und Leichtflüssigkeitsabscheider / Rampe, Rinne

Die Rampe mit Rinne ist eine bauliche Anlage zur Reinigung von KFZ-Technik (Waschrampe). Sie besteht aus Betongußelementen, die auf mit Teer versiegeltem Betonplatten (Betonplattenstraße) steht. Von der Rampe führt eine Betonrinne zu einem Leichtflüssigkeitsabscheider. Diese Betonrinne führte die anfallenden Waschwässer zum Abscheider. Sie ist in unversiegeltem Boden eingelassen und mit Gitterrosten abgedeckt. Der Beton im Bereich der Verbindung zwischen Rampe und Rinne weist Ölbelastungen auf. Unmittelbar neben der Rinne befinden sich auf unversiegeltem Boden verteilte Sandablagerungen, die vermutlich aus der Beräumung/Reinigung der Rampe und Rinne stammen.

Der Leichtflüssigkeitsabscheider weicht in seiner Bauart und der Dimensionierung von der der übrigen auf dem Gelände vorgefundenen Anlagen ab. Er besteht aus einem in 3 Kammern unterteilten Betonbecken, in dem sich zur Zeit ölhaltiges Niederschlagswasser und Ölschlamm befindet. Der Beton im Bereich der Beckenschleife weist starke Ölbelastungen auf. Die Anlage steht auf einer Rasenfläche. Unmittelbar neben dem Abscheider sind mehrere Ablagerungen von stark ölhaltigem Sand (verteilter Ölschlamm) auf der unversiegelten Fläche erkennbar. An der NO-Seite der Anlage befindet sich ein Rollreifenfaß.

Zur baulichen Anlage der Waschrampe gehört außerdem ein Kompressorhaus (s. Zeichnung). Dieses war zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht zugänglich. Die Bausubstanz ist äußerlich sichtbar sehr marode. Die Bedachung besteht aus Weißbestzement.

Versickerungsflächen

Auf den Versickerungsflächen (1 Sickergrube und eine Versickerungsfläche) wurden die über die Leichtflüssigkeitsabscheider gereinigten Niederschlagswässer versickert.

ALVF 017 - Sickergrube

Die Sickergrube ist eine unbefestigte Grube (Erdloch), die zur Versickerung anfallender Wasser aus den Leichtflüssigkeitsabscheidern dient. Es mündet eine unterirdische Verrohrung in die Sickergrube. Es ist zu vermuten, daß die Grube zur Aufnahme des Wassers aus dem Leichtflüssigkeitsabscheider - ALVF 019 dient.

Die Grube hat an der Erdoberfläche eine Ausdehnung von ca. 27 x 17 m und an der Grubensohle von ca. 5 x 11 m. Sie ist ca. 2,5 m tief. Es sind zwei Erosionsrinnen erkennbar, von der sich eine im Bereich der Mündung des Abfließrohres befindet.

Spermmüllablagerungen sind in geringem Umfang festzustellen (Möbel, Betonteile sowie Schrott).

Am unmittelbaren Grubenrand befinden sich Weiden und Pappeln. Die gesamte Grube ist grasbewachsen. Aus der Vegetation lassen sich keine Rückschlüsse auf mögliche Bodenkontaminationen ziehen. Organoleptisch sind keine Kontaminationen feststellbar.

ALVF 040 - Versickerungsfläche

Dieser altlastenverdächtige Standort besteht aus einer ca. 75 x 55 m großen Rasenfläche, unter der über Drainrohre oberflächennah Wasser, vermutlich aus den Leichtflüssigkeitsabscheidern, versickern wurden.

Hinweise auf Kontaminationen sind nicht vorhanden.

Tanklager, Öllager, Pumpstation

Das Tanklager auf dem Verkehrslandeplatz Strausberg ist durch einen Zaun bzw. eine Mauer von den übrigen Einrichtungen auf dem Gelände abgegrenzt. Es befindet sich in zentraler Lage unmittelbar angrenzend an den Tower. Durch eine unterirdische Treibstoffleitung ist das Tanklager mit einer Pumpstation am Gleisanschluß des Geländes verbunden. Mehrere ober- und unterirdisch gelegene Tankgruppen sowie Lagerflächen mit Ölfässern bilden einen in sich geschlossenen Komplex. Es wird in dieser Untersuchung davon ausgegangen, daß die Bereiche im NO-Teil des umzäunten Gebietes das Öllagerbereich (ALVF 034) bilden und die übrige Fläche als das Tanklager - ALVF 035 (inklusive Benzinleitung und Pumpstation) zu betrachten ist.

Die Tanks wurden bereits 1992 entleert. Seit diesem Zeitpunkt wird auch die Pumpstation nicht mehr betrieben. Bis zum Herbst 1996 soll das Lager vollständig beseitigt werden.

ALVF 034 - Öllager

Im Öllager befinden sich in offener Lagerung größere Mengen an Rollheifenfässern, die in Wannen (2 Wannen) lagern. Diese Auffangwannen lagern auf versiegeltem Untergrund (Betonplatten), an die unmittelbar unversiegelter Boden angrenzt. In den Wannen steht ölhaltiges Niederschlagswasser, welches bei anhaltendem Regen in den in unversiegelten Boden ablaufen kann.

Außerdem befindet sich dort ein ca. 2 x 2 x 8 m großer Container, der vermutlich ebenfalls zur Lagerung von Ölen diente.

Es wurden organoleptisch bis auf den Bereich unter der Überdachung (östlich am Gebäude) keine Kontaminationen des Bodens bzw. Betons im unmittelbaren Bereich des Öllagers festgestellt.

ALVF 035 - Tanklager (035a), Pumpstation (035b)

Im Bereich des Tanklagers befinden sich neben zwei unterirdischen Tankgruppen (1 x 2 Tanks, 1 x 3 Tanks), die im Jahre 1930 stillgelegt wurden, oberirdische offene Lagerungen von Tanks unterschiedlicher Fassungsvermögen (6 Tanks à 16255 l auf betoniertem Untergrund - Betoneinlassung, 2 Tanks à 10000 l auf betoniertem Untergrund, 3 Tanks à 16255 l in Blechwannen auf teilversiegeltem Untergrund). Ungenutzte Freiflächen auf dem umzäunten Gelände sind unversiegelt (Rasenflächen).

Die Betonflächen und die unversiegelten Bereiche im Tanklager konnten organoleptisch nicht als belastet eingeschätzt werden.

In einem Schieberschacht zur Treibstoffleitung unmittelbar an den mobilen Tankgruppen befindet sich ca. 1 m³ Ölschlamm. Der Schacht ist ausbetoniert.

Pumpstation (035b)

Der Treibstoff wurde über eine unterirdische Tankleitung (Stahlrohrleitung), die von einer Pumpstation am Gleisanschluß aus Kesselwagen der Eisenbahn gespeist wurde, zum Tanklager geführt. Die Pumpstation ist eine oberirdische Anlage, die auf eine Betonplatte (4 x 5 m) montiert ist. Sie besteht aus zwei elektrischen Pumpen mit angeschlossenen Druckkesseln. Der Treibstoff wurde mit Hilfe mobiler Absaugschläuche aus den Kesselwagen am Bahngleis über die Pumpstation zum Tanklager gepumpt.

Es sind außer der Betonplatte keine weiteren Schutzvorrichtungen gegen mögliche Treibstoffaustritte vorhanden.

An den Zapfstellen vom Bahngleis zur Pumpe sowie von der Pumpe zur Treibstoffleitung sind auf dem Erdboden organoleptisch Kontaminationen und vegetationsfreie Bereiche festzustellen.

ALVF 059 - ehemalige Pistolenschießanlage

Die Pistolenschießanlage ist bereits abgerissen/zurückgebaut. Sie soll sich nördlich neben dem Eingangsbereich zum Flugplatz befinden haben. Eine exakte Lokalisierung des ehemaligen Standortes der Anlage ist nicht mehr möglich. Nach Auskünften des Flugplatzpersonals bestand die Anlage aus einem ca. 30 - 40 m langen U-förmigen Erdwall (Kugelfang). Er soll sich im Bereich des jetzigen Volleyballfeldes befinden haben. Die Anlage ist seit 1935 nicht mehr genutzt worden. Bei der Begehung des Geländes konnten keine Hinweise auf die frühere Nutzung des Gebietes gefunden werden.

Bewertung der Untersuchungsergebnisse

In der folgenden Tabelle sind die Analyseergebnisse der Bodenproben den relevanten Grenz-/Richtwerten gegenübergestellt, die zur Bewertung des Gefahrenpotentials herangezogen werden.

Zu den Bewertungsgrundlagen:

Brandenburger Liste

Es werden am Untersuchungsstandort die höchstzulässigen Richtwerte der Brandenburger Liste zur Bewertung kontaminierter Standorte (Kategorie II) herangezogen. Bei Überschreitung des Eingreifwertes ist als Entscheidungshilfe Handlungsbedarf abzuleiten.

Holland-Liste

In der Holland-Liste sind Prüf- und Sanierungswerte für Bodenverunreinigungen verzeichnet. Bei Überschreitung der B-Prüfwerte werden genauere Untersuchungen empfohlen, bei Überschreitung der C-Prüfwerte sollte eine Sanierungsstudie erfolgen.

LAWA-Empfehlungen

Eine weitere relevante Bewertungsgrundlage unter dem besonderen Augenmerk des Grundwasserschutzes sind die LAWA-Empfehlungen für Grundwasserschäden (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser: Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1/94). Bei Überschreitung des LAWA-Prüfwertes werden weitere Untersuchungen empfohlen und bei Überschreitung des LAWA-Maßnahmeschwellenwertes sind umgehende Maßnahmen zur Sicherung/Sanierung geboten.

LAGA-Zuordnungswerte

In den technischen Regeln - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 9/94) - sind unter dem Gesichtspunkt der Verwertung anfallender Reststoffe/Abfälle (Bodenmaterial, Bauschutt) Zuordnungswerte angegeben, nach deren Einteilung die betreffenden Materialien zu verwerten sind (Z0-uneingeschränkter Einbau, Z1-eingeschränkter offener Einbau, Z2-eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).

Tabelle 2: Darstellung der Untersuchungsergebnisse mit relevanten Grenzwerten

Probe-Nr.	Entnahme-tiefe in m	Organische Stoffe in mg/kg TM				Schwermetalle in mg/kg Tt'									
		MKW	BTEX	LHKW	PAK	As	Pb	Cd	Cr	Cu	Co	Ni	Hg	Zn	Sn
017.1.	0-0,1	153,4	n.n.		1,51										
017.2.	2,6-2,8	21,9													
019.1.	2,5 - 2,7	15,1			0,23										
019.2.	3,6 - 3,9	31													
019.3.	6,6-6,8	16,5													
034.1.	1,8-1,7	7,2													
034.2.	0-0,2	6.593,4	Sp		2,92										
035.1	2,3-2,5	175,5													
035.2.	1,6-1,8	17,6													
035.3.	7,3-7,5	13,4													
035.4.	1,5-1,6	12,8													
035a.1.	3,5-3,7	10,6													
035b.1.	2,4-2,7	9,92													
035b.2.	5,4-5,7	9,73													
035b.3.	6,4-6,7	12,4													
039.1.	2,5-2,7	13,4	n.n.												
040.1	0,5-0,6	100,2			2,7										
040.2.	2,5-2,7	15,2													
040.3.	5,3-5,6	21,5													
040.4.	0-0,2	49,8			3,55										
043.1.	2,2-2,4	2.643,9													
054.1.	3,5-3,7	28,7													
054.2.	10,7-11	17,2													
057.2.	0,8-2,0	58,3													
057.3.	2,5-2,6	27,3			2,1										
057.4.	0-0,2	17.030	n.n.	n.n.	5,76										
058.1	2,6-2,8	43,6	Sp.												
059.1	0-0,2					2,25	25,2	Sp.	12,4	n.n.	6,7	6,5	Sp.	55,6	0,31
Grenzwert	MKW	BTEX	LHKW	PAK	As	Pb	Cd	Cr	Cu	Co	Ni	Hg	Zn	Sn	
Eingriffwert BBL, Kategorie II	1.000	15	25	50	20	500	10	400	500	200	250	1	2000	300	
LAWA Prüfwert	300-1000	2-10	1-5	2-10											
LAWA Maßnahmenschwellenwert	1000-5000	10-50	5-25	10-100											
Holland-Liste, Prüfwerte B	1.000	7	7	20	30	150	5	250	100	50	100	2	500		
Holland-Liste, Eingriffswerte C	5.000	70	70	200	50	500	20	800	500	300	500	10	3.000		
LAGA-Papier, Z1	100	<1	<1	1	20	100	0,6	50	40		40	0,3	120		
LAGA-Papier, Z1	500	3	3	15	50	500	3	200	200		200	3	500		
LAGA-Papier, Z2	1.000	5	5	20	150	1.000	10	500	500		300	10	1.500		

Es wurden 2 grenzwertrelevante MKW-Belastungen des Bodens im Oberflächenbereich (ALVF 034 und ALVF 057) festgestellt. Die ermittelten Gehalte überschreiten den höchstzulässigen Richtwert der Brandenburger Liste, den LAWA-Maßnahmeschwellenwert, den C-Prüfwert der Holland-Liste und den Zuordnungswert Z2 der LAGA-Richtlinie. Da es sich um oberflächige Kontaminationen geringerer Eindringtiefe handelt, sollte die Abtragung des oberflächlich belasteten Bodens als Maßnahme zur Gefahrenabwehr ausreichend sein.

Weiterhin wurde eine grenzwertrelevante MKW-Belastung des Bodens in 2,2 - 2,4 m Tiefe an der ALVF 043 (Leichtflüssigkeitsabscheider) gefunden.

Bei der Untersuchung des Bodens an den Altlastenverdachtsbereichen auf aromatische sowie halogenierte Kohlenwasserstoffe wurden keine grenzwertrelevanten Belastungen gefunden.

ALVF 017 - Sickergrube

Unmittelbar in der Versickerungsgrube wurde eine Sondierung bis auf 5,20 m niedergebracht. Dabei wurde festgestellt, daß die Grubensohle bis zu 0,5 m mit Abfällen verfüllt ist. Bis zum Grundwasseranschnitt wurden hauptsächlich Grobsande bis Feinkiese angetroffen. Aufgrund der Steinigkeit des Bodens mußte die Bohrung zweimal bei 2 m Tiefe abgebrochen werden.

Der Grundwasseranschnitt erfolgte bei 3,60 m unter der Grubensohle. Bis zum Grundwasserleiter liegen sehr gute Versickerungsverhältnisse vor.

Auf der Grubensohle wurde eine Mischprobe bis auf 10 cm Tiefe entnommen und auf MKW, BTEX und PAK untersucht. Es wurden keine grenzwertrelevanten Belastungen festgestellt. Der MKW-Gehalt von 153,4 mg/kg TM ist als leicht erhöht zu bewerten und nutzungsbedingt.

Die Untersuchung der Bodenprobe aus dem Grundwasseranschnittbereich auf MKW ergab keine relevante Belastung, so daß davon ausgegangen werden kann, daß massive Einträge von öhaltigem Wasser nicht erfolgten.

Ein Altlastenverdacht wurde im Ergebnis dieser Untersuchung für die ALVF 017 nicht bestätigt.

ALVF 019 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Unmittelbar an der Nordostseite des Leichtflüssigkeitsabscheiders wurde die Rammkernsondierung 14 niedergebracht. In diesem Bereich wurden bei 4,7 m und 7,3 m Tiefe zwei staunasse Bereiche angetroffen. Bei dem tiefergelegenen Bereich handelt es sich um die porenwassergesättigte Zone des Grundwasserleiters.

Bis zum Grundwasserleiter wurden hauptsächlich Mittel- bis Grobsande vorgefunden. Mit zunehmender Tiefe nahm der Anteil von Feinkiesen und Steinen zu.

Es wurden aus drei kontaminationsverdächtigen Bodenschichten Proben entnommen. Die Probe Nr. 019.1, aus dem Bereich 2,5 bis 2,5 m Tiefe (Bodenniveau des Abscheiders) wurde auf MKW und PAK untersucht. Es wurden keine relevanten Gehalte gefunden.

Die Proben aus tieferen Bodenbereichen, welche durch Verbraunungen und Ölgeruch auffällig waren, ergaben keine relevanten MKW - Konzentrationen.

Die ALVF 019 kann entsprechend dem Untersuchungsergebnis aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

ALVF 034 - Öllager

Unter der Überdachung am Öllagergebäude wurde eine Mischprobe aus dem kontaminationsverdächtigen Oberboden entnommen und auf MKW, BTEX und PAK untersucht. Der ermittelte MKW - Gehalt von 6595,4 mg/kg TM überschreitet den höchstzulässigen Richtwert der Brandenburger Liste. Außerdem wird der LAWA-Maßnahmeschwellenwert sowie der Eingrenzwert C der Hollandliste von 5000 mg/kg TM überschritten. Entsprechend dieses Ergebnisses besteht Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung des Oberbodens. Die Gehalte an BTEX und PAK sind nicht grenzwertrelevant.

Im unmittelbaren Abstrombereich des Öllagers wurde die RKS 10 bis auf 3,50 m niedergebracht. Dabei wurde bei 1,6 m Geschiebemergel angeschnitten, welcher über die Endtiefe hinausreicht. Ein saisonal schichtenwasserführender Bereich ist über dem Stauer im darüberliegenden Grobsand anzunehmen. Zum Untersuchungszeitpunkt stand kein Schichtenwasser an.

Im Anschnittbereich des Stauers wurde die Probe 034.1. entnommen und auf MKW untersucht. Der MKW - Gehalt ist nicht grenzwertrelevant und kann auch nicht als erhöht angesehen werden.

Da im Abstrombereich der ALVF keine grenzwertrelevante Konzentration des Untersuchungszeitparameters vorlag, kann davon ausgegangen werden, daß eine Ausbreitung der ermittelten Kontamination momentan nicht stattfindet. Eine Sanierung des belasteten Oberbodens (Separation, Aufbereitung oder Entsorgung) ist anzuraten.

ALVF 035 - Tanklager

Im Tanklager (außer Außenbereiche ALVF 035a und 035b) wurden vier Rammkernsondierungen niedergebracht.

Diese sind so angeordnet, daß abstromig alle Tankgruppen und punktuelle mögliche Kontaminationsquellen erfaßt werden können.

Die RKS 11 wurde abstromig des großen Erdtanklagers bis auf 6,3 m niedergebracht. Bei 1,5 m wurde bereits bindiges Material angeschnitten. Darüber lagern hauptsächlich Grobsande, welche geruchlich keine Auffälligkeiten aufwiesen. Bei 1,3 m Tiefe wurde Schichtenwasser angeschnitten. Das Schichtenwasser kommt nur saisonal vor. Die bindige Schichtenfolge an 1,5 m Tiefe war naß und breilig. Sie war von mehreren dunklen und ölig riechenden Bändern durchzogen. In einem solchen Bereich wurde zwischen 2,3 bis 2,5 m Tiefe die Probe Nr. 035.1. entnommen und auf MKW untersucht. Dabei wurde ein erhöhter Wert festgestellt. Dieser ist jedoch nicht grenzwertrelevant, verdeutlicht aber Austräge aus dem Bereich der Tankgruppen.

Bei der RKS 12 im Abstrom des Westbereichs des Tanklagers wurden ähnliche Bodenverhältnisse wie bei der RKS 11 angetroffen. Die bindige Schicht wies jedoch geringere Auffälligkeiten auf (schwacher Ögeruch). Die aus dem Tiefenbereich 1,6 bis 1,8 m entnommene Probe 035.2. wies keinen erhöhten MKW - Gehalt auf.

Die RKS 13 wurde am Nordostbereich der alten Erdtankgruppen (klein) niedergebracht. Hier wurde keine bindige Schicht gefunden, welche einen Grundwasserstauer bzw. eine Barriere für Schadstoffe darstellen könnte. Ab 7,1 m Tiefe wurde Grundwasser angeschnitten.

Die Sandschichten bis zum Grundwasserleiter wiesen einen fauligen bis öligen Geruch auf. Die Probe Nr. 035.3. (7,3 - 7,5 m) aus dem Grundwasseranschnittbereich, welcher durch dunkle Gemengteile und Ögeruch auffiel, wurde auf MKW untersucht. Es wurde kein erhöhter Wert festgestellt.

Die RKS 16 wurde unmittelbar im Abstrom des Schieberschachtes der Treibstoffleitung niedergebracht (Innenraum mit Ölschlamm). Bei 3,2 m Tiefe mußte sie wegen einem Bohrhindernis abgebrochen werden. Bis zur Endtiefe wurden Grobsande bis Feinkiese mit Steinen erbohrt. In der porenwassergesättigten Zone über dem Schichtenwasseranschnitt (1,6 m) wurde die Probe Nr. 035.4. entnommen und auf MKW untersucht. Es wurde kein erhöhter MKW - Gehalt festgestellt. Entsprechend dieses Ergebnisses kann festgestellt werden, daß es aus dem Schieberschacht zu keinen Schadstoffausträgen kommt.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß im Bereich Tanklager kein geschlossener Geschiebemergelstauer vorhanden ist. Es besteht ein Gefälle zwischen dem Schichtenwasser und dem ergiebigen, nur teilweise abgedeckten Grundwasserleiter von ca. 6 m. Somit stehen Austragspfade für Kontaminationen offen. An den vom staatlichen Munitionsbergungsdienst freigegebenen Bohrstellen konnten keine Kontaminationen, welche auf größere Schadstofffrachten schließen lassen, gefunden werden.

Der Alllastenverdacht kann jedoch erst nach der vollständigen Beräumung des Tanklagers und der Untersuchung der Bereiche unmittelbar unter und an den Tankgruppen aufgeklärt werden.

ALVF 035a - Tanklager mobil

Im Abstrom des Tanklagers wurde die Rammkernsondierung 7 bis auf 4,6 m niedergebracht.

Bis 3,7 m Tiefe wurden Mittel-, Grobsande und Feinkiese angetroffen, wobei die Korngrößen und der Steinanteil mit der Tiefe zunahm. Ab 7,3 m Tiefe liegt Geschiebemergel vor. Auf der Mergelschicht steht Schichtenwasser an. Der Schichtenwasserbereich war durch ölfögen Geruch auffällig. Hier wurde die Probe 035a.1. (3,5 - 3,7 m) entnommen und auf MKW untersucht. Dabei wurden keine erhöhten Gehalte festgestellt.

Bei bzw. nach der Beräumung der mobilen Betankungseinrichtungen sollten im unmittelbaren Bereich der Stellfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, daß durch die mobile Tankeinrichtung keine erheblichen Bodenkontaminationen, welche sich auf dem Grundwasserpfad ausbreiten, entstanden sind.

ALVF 035b - Pumpstation

Im unmittelbaren Grundwasserabstrombereich der Pumpstation wurde zwischen Pumpstation und Gleis die RKS 6 niedergebracht. Bis zu einer Tiefe von 6,70 m wurden Mittel- bis Grobsande mit einzelnen Kieseinschlüssen festgestellt. Bei der Bodenansprache wurde ein schwacher bis mittlerer ölföger Geruch in diesen Schichten wahrgenommen. Die Sande wurden ab 6,7 m Tiefe durch bindige Schichten abgelöst (Geschiebemergel). Ab einer Tiefe von 2,50 m wurde Grundwasser angeschnitten. Aus drei Bereichen wurden Bodenproben entnommen und auf MKW untersucht. Die Probe 035b.1. (2,4 - 2,7 m) stammt aus dem unmittelbaren Grundwasseranschnittbereich. Die Probe 035b.2. wurde aus der Tiefe von 5,4 - 5,7 m entnommen und die Probe 035b.3. wurde aus dem Oberbereich des bindigen Bodens (Sauer) von 6,4 - 6,7 m Tiefe entnommen. In keiner der Proben wurden auffällige MKW - Gehalte festgestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, daß von der Pumpstation keine erheblichen Kontaminationen ausgegangen sind. Die organoleptisch wahrgenommenen oberflächigen Kontaminationen sind demnach nicht bis in den wasserführenden Bereich mit grenzwertrelevanten Gehalten vorgedrungen. Der Oberboden um die Einrichtung sollte abgetragen und aufbereitet bzw. entsorgt werden. Nach, bzw. bei der Beräumung der

Einrichtung sollten Sanierungskontrollproben aus dem unmittelbaren Standbereich untersucht werden.

ALVF 039 - Leichtflüssigkeitsabscheider

An der Nordseite des Abscheiders wurde die RKS 4 niedergebracht. In 3,3 m Tiefe stand Geschiebemergel an, welcher von mittel- bis grobkörnigen Sanden überlagert ist. Ab 1,7 m wurde Schichtenwasser angeschnitten. In Höhe der Sohle des Abscheiders wurde ein schwach öliger Geruch im Bohrgut wahrgenommen. Die Untersuchung der hier entnommenen Probe Nr. 039.1 (2,5 - 2,7 m Tiefe) auf MKW und BTEX ergab keine Hinweise auf Kontaminationen. Somit kann davon ausgegangen werden, daß vom Abscheider keine Kontaminationen ausgehen. Der Altlastenverdacht bei der ALVF 039 wurde nicht bestätigt.

ALVF 040 - Versickerungsfläche

Auf dem Gelände wurde die Mischprobe Nr. 040.4. (Entnahmetiefe 0 - 0,2 m) entnommen und auf MKW und PAK untersucht. Der MKW- und PAK- Gehalt kann als leicht erhöht angesehen werden, ist jedoch nicht grenzwertrelevant.

Bei der RKS 5 wurde ab 3,1 m Tiefe Geschiebemergel angeschnitten. Darüber lagern hauptsächlich Mittelsande mit unterschiedlichen Grob- und Feinsandanteilen. Ab 2,7 m Tiefe stand Schichtenwasser an. Bis zum Stauer wurden dunkle Flecken und Gemengteile vorgefunden. Aus dem oberen Bereich der Bohrung in Höhe der Versickerungsdrainage wurde die Probe Nr. 040.1. aus 0,5 - 0,6 m Tiefe entnommen und auf MKW und PAK untersucht. Die Gehalte sind als leicht erhöht, aber nicht grenzwertrelevant einzuschätzen.

Die im Schichtenwasserschnitt (Probe Nr. 040.2) und im oberen Stauerbereich (Probe Nr. 040.3.) entnommenen und auf MKW untersuchten Proben ergaben keine Hinweise auf Kontaminationen.

Somit konnten in der ALVF 040 keine Kontaminationen nachgewiesen werden, aus denen sich Handlungserfordernis ergäbe.

ALVF 043 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Unmittelbar nördlich am Ablauf des Leichtflüssigkeitsabscheiders wurden die RKS 8 und 9 niedergebracht.

Bis 2,4 m Tiefe wurden hauptsächlich Grobsande angetroffen. Danach lag ein Bohrhindernis vor (Beton - möglicherweise überstehende Grundplatte des Abscheiders). Die über dem Bohrhindernis befindliche öligglänzende Schicht wurde als Probe Nr. 043.1 aus 2,2 - 2,4 m Tiefe entnommen und auf MKW untersucht. Der ermittelte MKW-Gehalt von 2843,9 mg/kg TM überschreitet den höchstzulässigen Richtwert der Brandenburger

Liste, den Prüfwert B der Holland-Liste bzw. den LAWA-Prüfwert von 1000 mg/kg TM. Der Eingriffswert C der Holland-Liste bzw. der LAWA-Maßnahmeschwellenwert von 5000 mg/kg TM wird jedoch nicht erreicht.

Es liegt nach diesem Untersuchungsergebnis eine grenzwertrelevante MKW-Kontamination des Bodens oberhalb eines unnatürlichen Stauers, vermutlich noch als Teil der Anlage, vor. Diese nachgewiesenen Austräge stammen vermutlich aus einer Leckage des Abscheiders.

Es kann davon ausgegangen werden, daß es sich nicht um Kontaminationen mit erheblicher Ausbreitung handelt. In der ca. 15 m entfernt in Abstromrichtung befindlichen Bohrung RKS 7 wurde die MKW-Belastung im Grundwasseranschnittbereich nicht mehr festgestellt.

Nach dem Umsetzen der Bohreinrichtung um ca. 0,7 m vom Abscheider entfernt und erneutem Abteufen wurde die öligglänzende Schicht ebenfalls angetroffen. Ab 2,4 m Tiefe wurde ein Geschiebemergelstauer angetroffen.

Bei der ALVF 043 wurden Leckagen festgestellt, von denen Bodenkontaminationen im grundwasserführenden Bereich ausgehen. Diese Kontaminationen haben entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse kein erhebliches Ausbreitungspotential. Ein nachlieferbares Potential an Schadstoffen aus dem Abscheider sollte durch Versiegelung der Innenwänden mit geeigneten Anstrichstoffen unterbunden werden.

ALVF 054 - Leichtflüssigkeitsabscheider

Die RKS 1 wurde an der Nordseite des Leichtflüssigkeitsabscheiders niedergebracht. Es mußten bis zum Grundwasserleiter 11,6 m gebohrt werden. Der Anschnittbereich des Grundwassers (porenwassergesättigte Zone) lag bei 9,5 m. Bis zum grundwasserführenden Bereich lagen hauptsächlich gut durchlässige Mittel- bis Grobsande vor. Bindige Schichten wurden nicht gefunden.

Die Probe 054.1. wurde im Bereich der Sohle des Abscheiders von 3,5 bis 3,7 m Tiefe entnommen und auf MKW untersucht. Trotz des bei der Bodenansprache festgestellten schwach öligen Geruchs wurde nur ein geringer Wert gemessen. Die Probe 054.2. wurde im Grundwasseranschnittbereich (10,7 - 11,0 m) entnommen und auf MKW untersucht. Im Grundwasseranschnittbereich wurde kein erhöhter MKW - Gehalt festgestellt.

Entsprechend dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, daß es nicht zu relevanten Austrägen aus dem Leichtflüssigkeitsabscheider in der Boden / das Grundwasser kommt.

ALVF 057 - Waschrampe mit Abflußrinne und Leichtflüssigkeitsabscheider (Rampe, Rinne)

Unmittelbar zwischen dem Abscheider und der Waschrampe (gesamter Rampenbereich mit Beton versiegelt) wurde die RKS 3 bis auf 4,9 m Tiefe niedergebracht.

Es wurden hauptsächlich grobsandige Bodenschichten angetroffen. Der Grundwasseranschnitt lag bei 2,5 m Tiefe. In Höhe der Sohle des Abscheiders wurde ein schwach ölgiger Geruch wahrgenommen. Aus dem Bodenbereich von 0,8 - 2,0 m wurde die Probe 057.2. und von 2,5 - 2,6 m Tiefe die Probe 057.3. entnommen. Beide Proben wurden auf MKW untersucht. Es wurde ein mit zunehmender Tiefe leicht abnehmender MKW - Gehalt ermittelt. Die Werte sind nicht grenzwertrelevant. In der Probe 057.3. wurde PAK untersucht. Der ermittelte Gehalt ist leicht erhöht, jedoch nicht grenzwertrelevant.

Entsprechend dieser Ergebnisse sind keine erheblichen Kontaminationen durch die Einrichtungen der Waschrampe in tieferen Bodenbereichen festgestellt worden.

Südlich vom Leichtflüssigkeitsabscheider wurden unter Kontaminationsverdacht stehende, unbefestigt abgelagerte Böden gefunden (vermutlich Abscheider- und Abflußrinneninhalte). Diese wurden auf MKW, BTEX, LHKW und PAK untersucht. Der MKW - Gehalt von 17030 mg/kg TM überschreitet den höchstzulässigen Richtwert der Brandenburger Liste von 1000 mg/kg TM sowie den Eingreifwert C der Hollandliste bzw. den LAWA-Maßnahmeschwellenwert von 5000 mg/kg TM. Auch der ermittelte Gehalt an PAK ist erhöht, jedoch nicht grenzwertrelevant. BTEX und LHKW wurden nicht nachgewiesen. Nach diesen Untersuchungsergebnissen ist der Boden als stark MKW-belastet zu bewerten und es liegt Handlungsbedarf vor. Die unbefestigte Lagerung des Materials sollte umgehend beseitigt werden (Aufbereitung bzw. Entsorgung des Bodens). Es handelt sich um ca. 6 m³ belasteten Boden.

ALVF 058 - Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölwanne)

An der nördlichen Stirnseite des Leichtflüssigkeitsabscheiders wurde die RKS 2 bis 3,8 m abgeteuft. Die Bohrung wurde wegen eines Bohrhindernisses abgebrochen (vermutlich Fundamenteile/überstehende Grundplatte des Abscheiders). Bis zum Wasseranschnitt bei 2,5 m Tiefe wurden hauptsächlich Grobsande festgestellt. Im wasserführenden Bereich lag schwach feinsandiger Mittelsand vor.

Die Probe 058.1. wurde im Grundwasseranschnittbereich bei 2,6 bis 2,8 m Tiefe (schwach ölgiger Geruch) entnommen und auf MKW und BTEX untersucht. Der MKW - Gehalt ist leicht erhöht jedoch nicht grenzwertrelevant und BTEX wurden in Spuren ermittelt. Erhebliche Austräge aus der Anlage sind demnach nicht vorhanden. Ein Handlungsbedarf zwecks Sanierung liegt nicht vor.

ALVF 059 - Ehemaliger Pistolschießstand

Im von Mitarbeitern der Flugplatzbetriebsgesellschaft ausgewiesenen ehemaligen Standortbereich wurde eine Bodenmischprobe aus einer Tiefe von 0 - 0,2 m entnommen

und auf Schwermetalle untersucht. Es handelte sich um schwach humosen, schwach schluffigen Sandboden ohne besondere Auffälligkeiten.

Die Gehalte der untersuchten Schwermetalle (Schwermetalle nach Brandenburger Liste) sind nicht grenzwertrelevant. Auffälligkeiten sind aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Der Altlastenverdacht wurde nicht bestätigt.

Handlungsempfehlungen

In der Tabelle 3 sind die aus den gewonnenen Erkenntnissen abzuleitenden Empfehlungen für das weitere Vorgehen dargestellt.

Tabelle 3: Handlungsempfehlungen an den ALVF

ALVF Nr.	Bezeichnung	Handlungsempfehlung
017	Sickergrube	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt • Beräumung von Müll aus der Grube
019	Leichtflüssigkeitsabscheider	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich
034	Öllager	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung des MKW - belasteten Bodens unter der Überdachung (Aufbereitung bzw. Entsorgung) • Abdeckung der Ölauffangwannen (Verhinderung des Überlaufens ölhaltiger Niederschlagswässer aus den Wannern) • weitere Untersuchungen nach Beräumung und Munitionsfreigabe
035	Tanklager	<ul style="list-style-type: none"> • Ölschlamm aus Schieberschacht entfernen und entsorgen • ordnungsgemäße Stilllegung der Anlage durch Fachfirma und Beräumung • Abdeckung der Ölauffangwannen (Verhinderung des Überlaufens ölhaltiger Niederschlagswässer aus den Wannern) • weitere Untersuchungen beimach Beräumung und Munitionsfreigabe
035a	Tanklager (mobil)	<ul style="list-style-type: none"> • ordnungsgemäße Stilllegung der Anlage durch Fachfirma und Beräumung • weitere Bodenuntersuchungen im unmittelbaren Stellflächenbereich beimach Beräumung und Munitionsfreigabe
035b	Pumpstation	<ul style="list-style-type: none"> • ordnungsgemäße Stilllegung der Anlage durch Fachfirma und Beräumung • Abtragung, Aufbereitung/Entsorgung des sichtbar kontaminierten Oberbodens • Sanierungsbegleit- und -kontrolluntersuchungen bei Bodenabtragung • weitere Bodenuntersuchungen im unmittelbaren Stellflächenbereich beimach Beräumung und Munitionsfreigabe
039	Leichtflüssigkeitsabscheider	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich
040	Versickerungsfläche	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt
043	Leichtflüssigkeitsabscheider	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: bestätigt, kein erhebliches Ausbreitungspotential, kein akuter Handlungsbedarf • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich
054	Leichtflüssigkeitsabscheider	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich
057	Waschrampe mit Abflußrinne und Leichtflüssigkeitsabscheider (Rampe, Rinne)	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: bestätigt • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich der Abflußrinne und des Leichtflüssigkeitsabscheiders • Abtrag, Aufbereitung/Entsorgung des kontaminierten Bodens (ca. 6 m²)
058	Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölwanne)	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt • Wartung durch versiegelnden Innenanstrich
059	ehemaliger Pistolen-schießstand	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht: nicht bestätigt

Die Altlasten-Verdachtsflächen sind in der Planzeichnung „Bebauungsplan“, Blatt-Nr. 4, zusätzlich auch in der Planzeichnung „Bestand Medien“, Blatt-Nr. 3, dargestellt.

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

2 *ausforderte + ökonom. Planverfahren*
FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg lag in seiner überarbeiteten Fassung, Stand Dezember 1993, vor. Die Fläche des Plangebietes im nördlichen Teil des Verkehrslandeplatzes Strausberg ist darin als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die westlich und südlich anschließende Flugbetriebsfläche ist als Sondergebiet Flugplatz gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die im Norden angrenzende Fläche ist als Sondergebiet Bundeswehr gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Die im Osten angrenzende Fläche ist als Fläche für Landwirtschaft bzw. Freifläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) und b) BauGB deklariert.

Weitere Informationen aus dem Flächennutzungsplan:

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Fläche von ca. 2 ha in einem Schutzgebiet für Grundwasser, Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Strausberg.

Für das Plangebiet sind insgesamt vier Altlasten ohne Flächendarstellung angegeben (s. dazu 3.3 Altlasten)

4 Erfordernis der Planaufstellung

Die §§ 34 und 35 BauGB bieten keine gesicherte Investitionsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens. Vielmehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange zu gewährleisten, die Erschließung zu sichern und das Bodenordnungsverfahren einzuleiten. Aus diesen Gründen faßte die Stadtverordnetenversammlung mit Datum vom 17.12.1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den

"Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6/92

- Verkehrslandeplatz Strausberg/Umweltverträglichkeitsstudie".

der den Bereich des gewerblich nutzbaren Teils des Verkehrslandeplatzes umfaßt.

5 Planziele

Die Erstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, Planungssicherheit für den Verkehrslandeplatz im Sinne des vorgegebenen Verkehrskonzeptes des Landes Brandenburg zu schaffen. Damit soll beigetragen werden zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Sicherung und Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur dauerhaften Verbesserung der regionalen und lokalen Wirtschaftsstruktur des Territoriums als Mittelzentrum.

Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von baulichen Voraussetzungen für die Nutzung der Gesamtanlage zur Verwirklichung des Verkehrskonzeptes des Landes Brandenburg;
- Verbesserung der Voraussetzungen für eine marktwirtschaftlich orientierte Infrastruktur;
- Planungssicherheit für Investoren;
- Nutzung des vorhandenen umfangreichen Potentials an im Regelfall hochqualifizierten Arbeitskräften;
- Nutzung vorhandener baulicher Anlagen für veränderte Inhalte

- Zuordnung der Entscheidungen zur Eingriffsregelung zu den Grundstücken im Plangebiet;
- Sicherung der berechtigten Bedürfnisse in Wohngebieten;
- Schonender Umgang mit den vorhandenen Schutzgütern einschließlich der vorhandenen erhaltenswerten und erhaltbaren Grünelemente;
- Minimierung von Belastungen des Kleinklimas;
- Sicherung von umfangreichen schützenswerten Biotopen außerhalb des Plangebiets durch Konzentration der Bebauung innerhalb des Plangebiets entlang einer Erschließungsachse (der Bebauungsplan erfaßt ca. 23,3 ha des Verkehrslandeplatzes mit einer Gesamtfläche von ca. 147 ha).

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Leitbild für die städtebauliche Ordnung und Nutzung

In erster Linie ist die Entwicklung des Verkehrslandeplatzes Strausberg mit der Ansiedlung arbeitsstättenintensiver mit dem Flugwesen direkt oder indirekt verbundener Dienstleistungs- und Industriebetriebe beabsichtigt, die das am Ort angesiedelte Potential hochqualifizierter Arbeitskräfte dauerhaft aufnimmt und damit zur Wiederherstellung von sozialer Sicherheit in der Region beiträgt.

Die territorialen Gegebenheiten bestehen in:

- baulichen und technischen Anlagen eines Verkehrslandeplatzes mit befestigter Start- und Landebahn von 1 200 m Länge, zugelassen für den Tragfähigkeitskennwert PCN 11, welcher für Luftfahrzeuge mit einrädriigen Hauptfahrwerken eine maximale Abflugmasse bis etwa 15 000 kg gewährleistet;
- der günstigen Lage im Luftverkehrsnetz für grenzüberschreitenden Verkehr in die östlichen Nachbarländer;
- der Verkehrsanbindung an die Schiene sowohl für den Güter- als auch für den elektrisch betriebenen städtischen Nahverkehr nach Berlin (S-Bahn Strausberg-Nord);
- dem Einzugsbereich der Stadt Strausberg mit seinen 29 000 Einwohnern und weiterer Gemeinden wie Prötzel, Klosterdorf, Hohenstein u.a.;
- der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbeparks Strausberg-Nord (49 ha);
- der Hauptstadtnähe (35 km) bei bestausgebauter Straßenanbindung;
- der Autobahnnähe (10 km);
- der Nähe zu ausgedehnten Erholungsgebieten von hohem touristischem Wert.

Für die Art der baulichen Nutzung sind neben städtebaulichen Gesichtspunkten auch Aspekte zu berücksichtigen, die aus der Nutzung des Plangebiets im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz (zur Erläuterung der im Zusammenhang damit nachfolgend genannten Grenzen s. Planzeichnung „Funktionsgrenzen“, Blatt-Nr. 6) her-rühren:

- Bestimmte Teilflächen des Plangebietes gehören zur Flugbetriebsfläche. Die Grenze zur Flugbetriebsfläche darf aus Sicherheitsgründen im öffentlichen Bereich sowie im gewerblichen Sicherheitsbereich in beiden Richtungen nur an genau definierten, leicht zu kontrollierenden Punkten von ausdrücklich Befugten überschritten bzw. überfahren werden können. Im Bereich der Flugbetriebsfläche sind daher vor allem diejenigen gewerblichen Nutzungen zu konzentrieren, für die ständiger unmittelbarer Kontakt zum Vorfeld erforderlich ist (z. B. flugbetriebsseitige Abfertigung von Passagieren und Frachten, Betankung, Wartung von Flugzeugen). Der Terminal muß dabei gleichzeitig öffentlich zugänglich sein, aber zu/von der Flugbetriebsfläche nur kontrolliert verlassen/betreten werden können (Zoll, Transit).
- Außerdem sind zwei Funktionsgruppen im Plangebiet deutlich zu unterscheiden:
 1. öffentlicher Gewerbebereich (im wesentlichen Teilbereiche T6 und T7) zu beiden Seiten der öffentlichen Gewerbestraße;

2. gewerblicher Sicherheitsbereich (im wesentlichen Teilbereiche T1 bis T5), der nicht öffentlich zugänglich und durch die Erschließungsachse verkehrlich erschlossen ist.

Unter Beachtung dieser Aspekte

- werden im öffentlichen Gewerbebereich die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude südlich der öffentlichen Gewerbestraße konzentriert und der Terminal sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr am östlichen Ende der Gewerbestraße angeordnet, an der der gewerbliche Sicherheitsbereich beginnt. In diesem Bereich werden auch die mit dem zu nutzenden Gleisanschluß zusammenhängenden Transportfunktionen konzentriert;
- nimmt der gewerbliche Sicherheitsbereich die flugplatz- und flugbetriebsbezogenen Nutzungen auf; die Flächen südlich der Erschließungsachse im Bereich der Flugbetriebsfläche nehmen dabei vorwiegend Nutzungen auf, die ständigen unmittelbaren Kontakt zum Vorfeld erfordern.

6.2 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Die Erläuterungen zu den Planfestsetzungen werden entsprechend den spezifischen Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche gegliedert (Teilbereiche s. Planzeichnung „Bebauungsplan“, Blatt-Nr. 4).

Das Gewerbegebiet nimmt gewerbliche Nutzungen auf, die vorrangig mit dem Verkehrslandeplatz in Verbindung stehen. Damit wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen für solche Nutzungen unterstützt, die flugplatz- oder flugbetriebsbezogen sind; gleichzeitig wird der zukünftig wachsenden regionalen Bedeutung des Flugplatzes entsprochen.

1.1 Öffentliches Gewerbegebiet (Teilbereich T6, T7)

Folgende baulichen Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie nicht ausschließlich flugtechnischen Zwecken dienen;
- Vergnügungsstätten, sofern sie selbständig und nicht als fliegende Bauten errichtet werden sollen;
- Lagerhäuser und Lagerplätze.

Zugelassen sind damit:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Einschränkungen betr. Speditionen) und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen (mit Einschränkungen auf Teilbereich T6.3).

Ausnahmsweise zusätzlich zugelassen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Gewerbliches Sicherheitsgebiet (Teilbereich T1 bis T5)

Folgende baulichen Nutzungen sind unzulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht direkt mit technologischen Funktionen des Flugbetriebs zusammenhängen;
- Öffentliche Betriebe, außer im öffentlichen Bereich von Teilbereich T1;
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie nicht ausschließlich flugtechnischen Zwecken dienen;
- Tankstellen (außer für Betankung von Luftfahrzeugen);
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie sich nicht auf das Flugwesen beziehen.

Zugelassen sind damit:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Einschränkungen betr. Speditionen);
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Festsetzungen regeln sich nach BauGB und BauNVO.

Das Maß der Nutzung wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO definiert über:

- Ausweisung der Grundflächenzahl, in einigen Fällen auch der Geschosflächen- und/oder Baumassenzahl;
- Festsetzung maximaler Höhen von baulichen Anlagen;
- Baumassenenentwicklung entlang von Verkehrsstrassen (Baulinien).

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird offene Bauweise, in den Teilbereichen T1, T2.1, T4 und T7 geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baulinien bzw. Baugrenzen sind in der Regel gegenüber den Teilbereichsgrenzen um 8 m zurückgesetzt (Durchgrünung).

6.3 Teilbereiche

In der folgenden textlichen Erläuterung zu den Teilbereichen wird nicht gesondert auf Altlastenverdachtsflächen eingegangen – ausführliche Erläuterungen dazu sind unter Pkt. 3.3 zu finden.

Auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB, auf Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB sowie auf Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB wird hingewiesen, und zwar im Zusammenhang mit benachbarten Teilbereichen, soweit diese nicht einem Teilbereich eindeutig zugeordnet werden können. Um umfangreiche textliche Darstellungen bezüglich der Lage und Ausdehnung dieser Flächen zu vermeiden, wird auf den Bebauungsplan Blatt Nr. 4 bzw. auf den Grünordnungsplan Planungskarte Bl.-Nr. 6 verwiesen.

6.3.1 Teilbereich 1 (T1) 49 800 m²

Der Teilbereich T1 enthält Flächen südlich der öffentlichen Straße und der (in Fortführung der öffentlichen Straße bestehenden) Erschließungsachse bis zur Bearbeitungsgrenze des Plangebiets zum Flugplatzgelände und umschließt das (außerhalb der Bearbeitungsgrenze gelegene) zentrale Vorfeld an dessen westlicher und nördlicher Flanke.

Der Teilbereich T1 soll folgende Nutzungen aufnehmen:

- Terminal. Der Terminal wird alle mit der Abfertigung von Passagieren und Fracht unmittelbar zusammenhängenden Funktionen aufnehmen. Der Terminal muß von der öffentlichen Straße her zugänglich sein (z. B. über einen Vorplatz, der den Publikumsverkehr aufnimmt), gleichzeitig auch den kontrollierten Zugang vom/zum Sicherheitsbereich ermöglichen.
- Tower mit optimalen Sichtbedingungen in bezug auf Start- und Landebahn, zentra- Tower les Vorfeld und Rollbahnen
- Befestigte Rollbahn (15 m Breite), die die Start- und Landebahn mit dem zentralen Vorfeld verbindet, gleichzeitig aber auch den Zugang zu den Standplätzen bildet. Für die Rollbahn sind Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt; in einem Korridor von je 30 m Breite zu beiden Seiten der Rollbahn ist keine oberirdische Bebauung zulässig.
- Standplätze mit je 60 m Durchmesser für zwei unabhängig voneinander abzufertigende Flugzeuge.
- Gebäude für flugplatzbezogene Funktionen und Gewerbestätten, für die ein direkter Zugang zum zentralen Vorfeld unabdingbar oder zweckmäßig ist.
- Zentrale Funktionen des Bereitschaftsdienstes und der Flugsicherheit (hierzu gehören u. a. Brandbekämpfung, Unfallbereitschaft, Räumtechnik, Notstromversorgung, Antiterormaßnahmen mit den für diese Funktionen benötigten Sozialräumen).

- **Versorgung des Fluggeräts mit Treibstoff.** Die Konzeption sieht vor, Treibstoffe sowohl für Luftfahrzeuge der allgemeinen Luftfahrt als auch für Geschäftsreise-Jets bereitzustellen. Die Treibstoffe werden per Schiene (Gleisanschluß in T6) angeliefert und über Pipeline in unterirdische Tanks verbracht. Die Übergabe an das Fluggerät erfolgt dann an Flugzeuge der allgemeinen Luftfahrt über auf dem Gelände des zentralen Vorfelds befindliche Tanksäulen, an Geschäftsreise-Jets über im Bereich des zentralen Vorfelds einsetzbare Tankfahrzeuge, die größeres Fluggerät direkt an dessen Abstellort bedienen (Druckbetankung).

Für die bestehende Durchfahrt zum Hangar 026 werden im Bereich der befestigten Rollbahn Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, im Korridor um die Rollbahn ist keine oberirdische Bebauung zulässig. Damit wird eine Verbindung zwischen dem zentralen Vorfeld und der Erschließungsachse hergestellt, die die Bewegung von Flugzeugen und technischem Gerät sichert.

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 16 m.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	2,4
BMZ	10,0

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Teilbereichsgrenzen:

- N gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T7, im weiteren in östlicher Richtung auf der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße, ab Grenze zum Sicherheitsbereich auf Mitte der Erschließungsachse;
- O gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T2
- W östliche Grenze der Fläche 303 mit Erhaltung von Bepflanzungen
- sonst Grenze des Plangebiets

Baugrenzen:

- N in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T7, im weiteren in östlicher Richtung auf der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße; ab Grenze zum Sicherheitsbereich bis zur westlichen Grenze der Durchfahrt auf der südlichen Begrenzungslinie der Erschließungsachse und der westlichen Grenze der Durchfahrt; auf der östlichen Grenze der Durchfahrt und ab östlicher Grenze der Durchfahrt bis Teilbereichsgrenze zu T2 in 8 m Abstand zur südlichen Begrenzungslinie der Erschließungsachse
- W in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze zu Fläche 303
- O Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T2
- sonst Teilbereichsgrenze (identisch mit Grenze des Plangebiets)

Baulinien:

- N im Bereich der Erschließungsachse identisch mit der Baugrenze, zwischen Grenze zum Sicherheitsbereich und westlicher Teilbereichsgrenze um 5 m zurückspringend

6.3.2 Teilbereich 2 (T2) 28 900 m²

Der Teilbereich T2 liegt südlich der Erschließungsachse und grenzt von Osten her an das zentrale Vorfeld an.

Für ausgewiesene Flächen von T2 gelten Festsetzungen nach § 9 (1) 15 BauGB bzw. nach § 9 (1) 20 BauGB.

Der Teilbereich T2 nimmt Luftfahrzeuge der allgemeinen Luftfahrt auf. Er erhält im Bereich der westlichen Teilbereichsgrenze einen den Sicherheitsbedingungen entsprechenden Zugang zum zentralen Vorfeld und nimmt Standplätze (im Freien und in Gebäuden) auf.

Der Teilbereich wird in zwei Unterbereiche gegliedert entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nach der im folgenden genannten Anordnung zur Hindernisfreiheit:

Teilbereich T2.1 – nördlicher Bereich (17 500 m²)

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 10 m.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	2,4
BMZ	10,0

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Teilbereich T2.2 – südlicher Bereich (11 400 m²)

Die zulässige Bauhöhe über OKT ist im Teilbereich T2.1 abhängig von der Lage des Gebäudes; die tatsächliche Bauhöhe über OKT muß die nach der Anordnung "Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen auf Verkehrsflughäfen" des Bundesministeriums für Verkehr (NfL I – 267/71) geforderte Hindernisfreiheit entsprechend einer Steigung von 1:10 ab 150 m von der Achse der Start- und Landebahn gewährleisten. In diesem Bereich ist bei der Beplanung (und bei der Bauausführung) die in Planzeichnung „Bebauungsplan“, Blatt-Nr. 4 an der Skala dargestellte maximale Bauhöhe (im konkreten Fall bezogen auf 80 m ü. N.N.) von baulichen Anlagen und Gebäuden sowie von Baustelleneinrichtungen einzuhalten [6].

Bei der anzunehmenden Nutzung als Abstellflächen für Fluggerät ist auf geringstmögliche Versiegelung des Bodens zu achten.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	2,4
BMZ	10,0

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Teilbereichsgrenzen:

- N auf Mitte der Erschließungsachse;
- W gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T1, im Bereich des zentralen Vorfelds auf Grenze des Plangebiets
- sonst Grenze des Plangebiets

Baugrenzen:

- N in 14,75 m Abstand zur Teilbereichsgrenze
- W auf der Teilbereichsgrenze
- sonst in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze

Baulinien:

- N im Bereich der Erschließungsachse von westlicher Teilbereichsgrenze bis 75 m vor östlicher Teilbereichsgrenze identisch mit der Baugrenze

6.3.3 Teilbereich 3 (T3) 29 700 m²

Der Teilbereich T3 liegt nördlich der Erschließungsachse im östlichen Teil des Plangebiets.

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 12 m.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,6
GFZ	–
BMZ	–

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Teilbereich dient Gewerbefunktionen.

Für ausgewiesene Flächen von T3 gelten Festsetzungen nach § 9 (1) 15 BauGB bzw. nach § 9 (1) 20 BauGB.

Die im südlichen Bereich entlang der Erschließungsachse gelegene, im Laufe der Zeit überwachsene Erdaufschüttung 010 von etwa 50 m Länge und 6 m Höhe soll im Interesse einer topographischen Belebung des Geländes gestalterisch im Rahmen der Begrünung genutzt werden.

An der westlichen Grenze des Teilbereichs T3 befindet sich die Fläche 301 mit Großgrün. Für diese Fläche gelten Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB.

Der Teilbereich nimmt z. Z. Baulichkeiten auf, die größtenteils Freizeitaufgaben (Sportflug) erfüllen und sich nur schwer in eine Gewerbefunktion für die Gesamtanlage (Sicherheitsbereich usw.) einordnen lassen. Unter den zukünftigen Bedingungen der Nutzung des Verkehrslandeplatzes ist außerdem mit Flugverkehr unter Geräteflugsicherungssystemen zu rechnen. Es ist unter diesem Aspekt abzuwägen, inwieweit im Interesse der Wahrung und Förderung des flugsportlichen Anliegens eine Verlagerung dieser Funktion in einen südlich der Start- und Landebahn gelegenen Bereich erfolgen kann, bei dem der Flugverkehr nicht behindert wird. Bis zum Zeitpunkt einer einvernehmlichen Regelung zur Verlagerung genießen die bestehenden Anlagen Bestandsschutz.

Teilbereichsgrenzen:

- S auf Mitte der Erschließungsachse;
- W gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T4, weiter auf Grenze zu Fläche 301 mit Erhaltung von Bepflanzungen
- sonst Grenze des Plangebiets

Baugrenzen:

- S in 14,75 m Abstand zur Teilbereichsgrenze
- W auf der östlichen Grenze der Fläche 301 mit Erhaltung von Bepflanzungen
- sonst in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze

An der westlichen Grenze des Teilbereichs T3 befindet sich die Fläche 301 mit Großgrün. Für diese Fläche gelten Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB.

6.3.4 Teilbereich 4 (T4) 13 300 m²

Der Teilbereich T4 liegt nördlich der Erschließungsachse im mittleren Teil des Plangebiets.

Der Teilbereich T4 ist im Bereich des Hangars 026 zu annähernd 100 % überbaut. Neben Straßen und einem vorfeldähnlichen befestigten Platz vor dem Hangar befindet sich hier auch das Gebäude für die Unterbringung der Brandschutztechnik 027.

Der Hangar wird als aus ingenieurtechnischer Sicht erhaltenswert eingeschätzt, genügt aber in keiner Weise den notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen und ist außerdem dringend sanierungsbedürftig. Seine Erhaltung ist weitgehend abhängig von der Herbeiführung einer Einheit zwischen Bestand und Funktion. Inhalt und Form könnten musealen Charakter haben.

Durch behutsame Erweiterung mittels seitlicher Anbauten und vorgelagerter Ausstellungsfläche könnte diese Aufgabe gelöst werden.

Durch Rückbau der vor dem Hangar liegenden Freifläche bis zu seinen Giebeln ist die zulässige GRZ herzustellen. Die Restfläche bis zur Begrenzungslinie der Erschließungsachse ist als von oberirdischer Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Dadurch wird ein zentraler Platz mit direktem (kontrollierten) Zugang für Fluggerät zum Vorfeld erhalten. Die westlich an diese Freifläche angrenzende vorhandene Straße wird als Fläche mit Fahrrechten festgesetzt, um den Zugang zum nördlichen Teil des Teilbereichs T5 zu sichern und eine Erweiterung der Bebauung nördlich der jetzigen Brandschutz-Gerätestation 027 zu ermöglichen.

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 10 m.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	—
BMZ	—

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sowohl an der östlichen als auch an der westlichen Grenze des Teilbereichs T4 ist jeweils eine größere zusammenhängende Fläche mit Großgrün vorhanden, die keine nennenswerte Bebauung aufweist bzw. deren Bebauung nicht erhaltenswert ist. Diese Flächen 301 und 302 bleiben als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erhalten; für sie gelten spezielle Festsetzungen des Grünordnungsplans [4].

Teilbereichsgrenzen:

- N von Osten her auf der Grenze des Plangebiets, im weiteren gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T5
- O Grenze zu Fläche 301 mit Erhaltung von Bepflanzungen
- S auf Mitte der Erschließungsachse;
- W gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T5, weiter auf Grenze zu Fläche 302 mit Erhaltung von Bepflanzungen

Baugrenzen:

- im Bereich des Hangars östlich der Begrenzungslinie der vorhandenen Straße
- N auf der Teilbereichsgrenze
- O auf der Grenze zu Fläche 301
- S auf der südlichen Begrenzungslinie des vorhandenen Hangars
- W auf der östlichen Begrenzungslinie der vorhandenen Straße
- im Bereich der vorhandenen Brandschutz-Gerätestation westlich der Begrenzungslinie der vorhandenen Straße
- N auf der Teilbereichsgrenze
- O auf der Baufluchtlinie der vorhandenen Brandschutz-Gerätestation
- S in 8 m Abstand zur nördlichen Begrenzungslinie der Erschließungsachse
- W auf der östlichen Grenze der Fläche 302 mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Baufinien:

- im Bereich des Hangars östlich der Begrenzungslinie der vorhandenen Straße
- auf der südlichen Begrenzungslinie des vorhandenen Hangars
- im Bereich der vorhandenen Brandschutz-Gerätestation westlich der Begrenzungslinie der vorhandenen Straße
- auf der Baugrenze im Bereich der vorhandenen Brandschutz-Gerätestation
- auf der Baugrenze im Bereich der vorhandenen Brandschutz-Gerätestation

6.3.5 Teilbereich 5 (T5) 20 500 m²

Der Teilbereich T5 liegt nördlich der Erschließungsachse im mittleren Teil des Plangebiets.

Der Teilbereich T5 wird von der Erschließungsachse aus sowohl direkt über die bestehende Straße als auch indirekt über die bestehende Straße durch Teilbereich T4 hindurch erschlossen.

In diesem Teilbereich ist sowohl eine parzellierte als auch eine komplexe Bebauung möglich. Die Bauweise ist den Bedürfnissen anpaßbar. Im Interesse der Ermöglichung optimaler Lösungen wird eine geschlossene Bauweise zugelassen, während der Bebauungsvorschlag sich zunächst auf eine offene Bauweise beschränkt (Einzel-Parzellen).

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 8 m.

Flach- und Geschößbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	-
BMZ	-

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Falle technologischer Notwendigkeiten kann nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (ÖVG Münster, Beschl. v 11.07.1980 - 10 B 280/80, BRS 36 Nr. 51) mit Gebäudelängen > 50 m zugelassen werden.

Teilbereichsgrenzen:

- N auf der Grenze des Plangebiets
- O auf der Grenze des Plangebiets
- S von Osten her gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T4, im weiteren auf der nördlichen und westlichen Grenze der Fläche 302 sowie auf der Mitte der Erschließungsachse
- W gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T6

Baugrenzen:

- im Bereich der Erschließungsachse in 14,75 m Abstand zur Teilbereichsgrenze
- sonst in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze

6.3.6 Teilbereich 6 (T6) 47 800 m²

Der Teilbereich T6 liegt nördlich der öffentlichen Straße im westlichen Teil des Plangebiets.

Der Flächennutzungsplan weist im nördlichen Gebiet des Teilbereichs T6 ein Grundwasserschutzgebiet, Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg aus.

Der Teilbereich T6 ist außerhalb des gewerblichen Sicherheitsbereiches gelegen und erfüllt im wesentlichen Dienstleistungsfunktionen.

Er wird in vier Unterbereiche (s. dazu Nutzungsabgrenzung in den Planzeichnungen „Bebauungsplan“, Blatt-Nr. 4 und „Bebauungsvorschlag“, Blatt-Nr. 5) gegliedert:

Teilbereich 6.1 – südlicher Bereich (5 200 m²)

Hier ist eine dreieckige Fläche für die Unterbringung von ruhendem Verkehr vorgesehen. Es soll erreicht werden, daß die in den Teilbereichen 1, 2, 3, 4 und 5 notwendig

zu berücksichtigenden Stellflächen von den Investoren gemeinsam finanziert außerhalb des Gewerbegebiets und damit auch für die Öffentlichkeit nutzbar komplex errichtet werden. Es ergibt sich damit ein höheres Maß der Auslastung und Effizienz. Diese Anlage soll mehrgeschossig sein und ggf. begrünt werden.

Teilbereich 6.2 – mittlerer nördlicher Bereich (13 000 m²)

In diesem Bereich befindet sich der für den Verkehrslandeplatz nutzbare Gleisanschluß, für den Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich ein Grundwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg aus. Diese beiden Faktoren bestimmen hier die Nutzung. Der Gleisanschluß dient der Anlieferung von Treibstoffen per Schiene. Das erfordert die Errichtung einer Pumpstation und die Verlegung von Rohrleitungen zu der im Teilbereich T1 zulässigen Betankungsanlage. Weitere südlich des Gleisanschlusses gelegene Flächen, auf denen sich eine zu erhaltende Halle aus dem Bestand befindet, dienen nach Erweiterung als Zwischenlager für per Schiene angelieferte technologisch erforderliche Güter.

Teilbereich 6.3 – nordwestlicher Bereich (9 000 m²)

Diese Fläche ist teilweise mit Trockenrasen bewachsen, der nach § 32 BbgNatSchG zu den schützenswerten Biotopen zählt. Durch den Grünordnungsplan [4] ist für eine Bebauung dieser Fläche eine besondere Eingriffsregelung festgesetzt, die im wesentlichen in der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für die Überbauung sowie in der Errichtung einer Ausgleichsabgabe bzw. Leistung einer Sicherheit durch den Verursacher des Eingriffes besteht.

Der Flächennutzungsplan weist im nördlichen Gebiet des Teilbereichs T6.3 ein Grundwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg aus.

Teilbereich 6.4 – nordöstlicher Bereich (20 600 m²)

Der Teilbereich T6.4, der nicht zum Sicherheitsbereich gehört, ist gegenwärtig über Teilbereich T5 an die Erschließungsachse angebunden, die völlig im Sicherheitsbereich liegt. Eine separate Zuwegung von der öffentlichen Straße her ist erforderlich; daher ist für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (f) in den Teilbereichen T6.2 und T6.3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten von Grundstücken im Teilbereich T6.4 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist im nördlichen Gebiet des Teilbereichs T6.4 ein Grundwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg aus.

Ein Teil der Fläche des Teilbereichs T6.4 befindet sich zur Zeit in Besitz des Bundesvermögensamtes.

Im gesamten Teilbereich T6 beträgt die zulässige Bauhöhe 8 m über OKT.

Flach- und Geschosßbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,6	(außer T6.4: GRZ = 0,8)
GFZ	–	
BMZ	–	

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Teilbereichsgrenzen:

- N auf der Grenze des Plangebiets
- O auf der Grenze des Plangebiets, im weiteren gemeinsame Teilbereichsgrenze zu T5
- sonst nördliche Begrenzungslinie der öffentlichen Straße

Baugrenzen:

in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze

6.3.7 Teilbereich 7 (T7) 10 400 m²

Der Teilbereich T7 liegt südlich der öffentlichen Gewerbestraße im westlichen Teil des Plangebiets.

Er grenzt im Südwesten an die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche 303, die eine Saatgraslandschaft ist und die nach § 32 BbgNatSchG zu den schützenswerten Biotopen zählt. Sie ist als Fläche mit Erhaltung der natürlichen Vegetation ausgewiesen; für die die Festsetzungen des Grünordnungsplans gelten.

Der Flächennutzungsplan weist im nördlichen Gebiet des Teilbereichs T7 ein Grundwasserschutzgebiet, Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg aus.

Die zulässige Bauhöhe über OKT beträgt 12 m.

Flach- und Geschößbauten sind nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit

GRZ	0,8
GFZ	2,4
BMZ	10,0

als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für diesen Teilbereich geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Teilbereichsgrenzen:

- N auf der südlichen Begrenzungslinie der öffentlichen Straße
- S gemeinsame Teilbereichsgrenze zu Teilbereich T1, im weiteren Grenze zu 303
- sonst auf der Grenze des Plangebiets

Baugrenzen:

- S in 43 m Abstand zur südlichen Begrenzungslinie der Gewerbestraße
- sonst in 8 m Abstand zur Teilbereichsgrenze

Baulinien:

- S im Bereich der Gewerbestraße identisch mit der Baugrenze

6.4 Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Teilbereiche T1, T2, T3, T4, T5, T6 und T7 die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. *alter-Kennzeichnung*

2. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind – außer im Teilbereich T7 – unter den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. *Beherbergung nur T7*

Begründung:

Wegen der Beschränkung des Zugangs kann diese Nutzung im Sicherheitsbereich (Teilbereiche T1 bis T5) nicht gewährleistet werden. Im Teilbereich T6 ist eine derartige Nutzung funktionell nicht zweckmäßig.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet – außer im Teilbereich T6.2 – unter den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Speditionen unzulässig. *Speditionen nur T6.2*

Begründung:

Speditionen stehen dem Charakter des Verkehrslandeplatzes entgegen und beanspruchen unverhältnismäßig viel Fläche.

4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. *keine Lager*

Begründung:

Die Beplanung des Verkehrslandeplatzes soll positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Infrastruktur des Umfeldes haben, indem durch die Beschäftigung möglichst vieler Arbeitskräfte auf lange Sicht soziale Sicherheit geboten werden kann. Lagerhäuser und Lagerplätze stehen dem Charakter des Verkehrslandeplatzes entgegen und beanspruchen unverhältnismäßig viel Fläche.

5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet – außer in den Teilbereichen T6 und T7 sowie im öffentlich zugänglichen Teil des Teilbereichs T1 – die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Öffentliche Betriebe müssen unbeschränkt zugänglich sein, was für die Teilbereiche im Sicherheitsbereich nicht gewährleistet werden kann.

6. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet – außer in den Teilbereichen T6 und T7 – die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. *Verwaltung nicht in T6/7*

Begründung:

In den Teilbereichen T1, T2, T3, T4 und T5 sollen flugplatz- und flugbetriebsbezogene Nutzungen konzentriert werden.

7.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet – außer im Teilbereich T6.3 – die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. *Tankstellen nicht in T6.3*

Begründung:

In den Teilbereichen T1, T2, T3, T4 und T5 sollen flugplatz- und flugbetriebsbezogene Nutzungen konzentriert werden.

7.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im Teilbereich T1 eine Betankungsanlage ausschließlich für Flugtreibstoffe zur Sicherung des Flugbetriebs zulässig. *Flugplatz-Tanke nur in T1*

8. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig, sofern sie nicht ausschließlich flugtechnischen Zwecken dienen. *kein Sport!*
 Begründung:
 Die Nutzung der durch die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz wirtschaftlich wertvollen Gewerbeflächen soll nicht beeinträchtigt werden.
9. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") unzulässig. *keine Anzeugs WE*
 Begründung:
 Unter dem Aspekt gesunder Wohnverhältnisse kann die dauernde Nutzung baulicher Anlagen im Sinne von Wohnraum bei räumlicher Nähe von flugtechnischen Betriebsflächen nicht als unbedenklich gelten.
10. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet – außer im öffentlichen Teil des Teilbereiches T1 und in den Teilbereichen T6 und T7 – die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ("Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke") unzulässig. *T1 + T6 + T7
Kirche, Kultur nur*
 Begründung:
 Derartige Anlagen müssen öffentlich zugänglich sein, was für die Teilbereiche im Sicherheitsbereich nicht gewährleistet werden kann.
11. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig. *keine Vergnügungst.*
 Begründung:
 Vergnügungsstätten entsprechen nicht den funktionellen Anliegen bei der Beplanung von Funktionsflächen von Verkehrslandeplätzen.
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. *Nebenanlagen anskw.*
13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes festgesetzt. *Grün-
flächig*
14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen als Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes festgesetzt.
15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen als Grünflächen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes festgesetzt. *?*

- 16.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (a) ein Fahrrecht für den Gleisanschluß zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 16.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen (b) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Flugplatzes sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 16.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (c) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Flugplatzes sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 16.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (d) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten von Grundstücken im Teilbereich T5 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 16.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (e) (Erschließungsachse) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 16.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (f) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten von Grundstücken im Teilbereich T6.4 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
17. Zur Minimierung des Umfangs des Eingriffes und der Ersatzmaßnahmen ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Teilbereiche T3, T6.1, T6.2 und T6.3 nicht in Anwendung zu bringen.
keine Überschreitung GF T3, 6.1, 6.2, 6.3
18. Die Teilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. *keine*
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB enthalten, außer Kraft. *keine*

6.5 Nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Is beziehung!

Die hier dargestellten Festsetzungen sind eine wortgetreue Wiedergabe des Textes des GOP. Die im Bebauungsplan Blatt Nr. 4 dargestellten, nachrichtlich übernommenen Festsetzungen des Grünordnungsplans basieren auf dessen Planungskarte. Für detaillierte Aussagen ist stets der Grünordnungsplan [4] mit seinem Kartenwerk heranzuziehen.

Allgemeine Festsetzungen für das gesamte Plangebiet nach GOP Abschnitt 6.2.1.

- V1 Grundflächenzahl für die bebauten Plangebietsteile differenziert nach Teilbereichen 0,6 - 0,8. In den Teilbereichen T3, T6.1, T6.2 und T6.3 ist die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht möglich. *Wo? Was?*
Mindestens 40 % bzw. 20 % der Teilflächen sind Grünflächen nach § 9 (1) BauGB.
- V2 Fassung des Regenwassers, Aufbereitung und Verrieselung innerhalb des Plangebietes auf den Grünflächen. Eine Verrieselung ist nicht auf den als Trockenrasen ausgewiesenen Flächen a-I, a-II, a-III möglich (nach § 9 (1) 16 BauGB. Einleitung des Regenwasser in das Abwassernetz ist untersagt.
- A6 Einige Gebäude sind mit Grasdächern auszustatten, deren Gesamtfläche mindestens 1 ha beträgt. Bei der Pflanzenauswahl ist auf trockenheitsresistente, einheimische und möglichst im Plangebiet vorkommende Arten zurückzugreifen. *Welche? Wie??*

Weitere Festsetzungen nach GOP, Abschnitt 6.2.2.

Gestaltung (G)

- G2 Für die Anlage der Grünflächen ist ein gesonderter Begrünungsplan (Objektplanung) zu erarbeiten, der die im GOP herausgearbeiteten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. *Woher?*
- G3 Den vorhandenen befestigten Parkplatz rückbauen, bei der Neubegrünung ist der Zweck der Fläche als Erholungsfläche zu berücksichtigen. *keine F*

Schutz, Pflege und Entwicklung (S)

- S2 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Schafschwingelrasens gegen Nährstoffeinträge, Ablagerungen, Betreten und Zerfahren. Dazu ist besonders während der Bauarbeiten eine Abzäunung notwendig. *keine F*
- S3 Vorhandenes Großgrün erhalten und durch geeignete Vorkehrungen während der Baumaßnahmen schützen. *?*

Verminderung und Vermeidung (V)

- V3 Das im Plangebiet vorhandene Gehölzgrün ist, sofern es vital ist, unter die Baumschutzordnung von Strausberg (Juni 1995) fällt und sich auf zukünftigen Grünflächen befindet, zu schonen, zu schützen und in deren Gestaltung zu integrieren.
- V6 Auf mindestens 25 % der Verkehrsflächen sind die Versiegelungseffekte durch die Verwendung von durchlässigen Belegen zu reduzieren. *Wo? Wie?*

Ausgleich (A)

- A1 Renaturierung eines naturnahen, standorttypischen Sandtrockenrasens; vorhandene Versiegelung rückbauen; Schutz vor Nährstoffeinträgen, Ablagerungen, Betreten und Zerfahren durch eine Abzäunung.
- A2 Anlage und Pflege von Biotoperelementen (Reisigpalisaden, Altholzmauern, Trockenmauern oder Packungen aus Findlingen, Laub- und Mähgutdepots u. a.).

- A3 Rückbau des Gebäudes und Begrünung der Fläche durch die Anlage eines standortgerechten Sandtrockenrasens.
- A4 Entfernung der Betonmauer; Anlegen einer naturnahen Hecke unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gehölze; Gehölzauswahl erfolgt nach der "Vorläufigen Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten" (LUA 1993) bzw. nach der Anlage 1. Auf die Verwendung hochwachsender Solitäräume und beerentragender Gehölze ist zu verzichten.
- A5 Bei der Pflanzenauswahl Einhaltung eines Anteils von 50 % einheimischer, standortgerechter Pflanzen; Verzicht auf die Verwendung hochwachsender Solitäräume und beerentragender Gehölze.

Ersatz (E):

- E1 Anlage eines Amphibienleitsystems an der Straße Straußen-Rehfeld im Bereich des Herrenssees.

Flächen

- a Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zur Erhaltung und Verbesserung des Naturhaushaltes; Flächen für landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen:

Alle Flächen von a

Fläche a-I

Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

Fläche a-II

Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

Fläche a-III

Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

Fläche a-IV

Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

b Grünflächen

Fläche b-V

Festsetzung als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB.

Fläche b-VI

Festsetzung als Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB.

- d Erholungsflächen
- e Fuß- und Radwegesystem
- f Landschaftspflegerische Sanierungsbereiche
- g Zugänge und Plangebietsrand
- h Bauliche Anlagen

Allgemeine Hinweise für das gesamte Plangebiet nach GOP, Abschnitt 6.2.1

- S1 Die vorhandenen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Biotope, Flora und Fauna sind so weit wie möglich zu schützen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist geboten.
- G1 Möglichst einheitliche Gestaltung der Firmenschilder der ansässigen Gewerbe, Anordnung auf einer gemeinsamen Tafel; Vermeidung des Ausuferns der Werbeflächen; Verzicht auf großflächige, dominierende Werbetafeln.

Gestaltung (G)

- G4 Bei Gestaltung dieser Flächen können spezifische gestalterische Aspekte unter Einbeziehung von Exoten in die Gehölzauswahl berücksichtigt werden.

Verminderung und Vermeidung (V)

- V4 Düngung, Gülle- und Fäkalienausbringung sollten auf den Grünflächen unterbleiben.
- V5 Bei Neuanlage von Grünflächen ist vorher das Bestandsgrün in der Krautschicht zu prüfen. Eine Neuanlage sollte nicht auf Trockenrasenflächen erfolgen. Es sollte versucht werden, diese Flächen durch landschaftspflegerische Maßnahmen optisch ansprechend zu gestalten.

6.6 Entsprechung des Bebauungsplanes zu den Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Die im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan umgesetzt durch:

- Festsetzung von Bauflächen in den Teilbereichen (Festsetzung 1) und nicht bebaubaren Flächen, wodurch der Umfang des Eingriffes möglichst gering gehalten wird (Festsetzung 13);
- Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) in den bebaubaren Teilbereichen, die die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO nicht voll ausschöpfen sowie durch Einzelfestsetzungen (Festsetzung 17), die die Ausschöpfung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche für die Teilbereiche T3, T6.1, T6.2 und T6.3 verhindern;
- Festsetzung von Baugrenzen/-linien, die einerseits dem Umfang und den Grenzen schutzwürdiger Gebiete entsprechen und andererseits wiederum definierte Flächen für Anpflanzungen bereitstellen, die einer Grünvernetzung entgegenkommen;
- systematische Zuordnung der Funktionen zu den Teilbereichen mit Einschränkungen für nicht flugbetriebspezifische Nutzungen (Festsetzungen 2 bis 13) sowie Zentralisierung von Funktionen, die einen geringeren Verbrauch von Bauland fördern;
- Aufnahme der Festsetzung, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO benutzt werden, entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans zu bepflanzen bzw. zu begrünen (Festsetzung 15);
- Beachtung des Grundsatzes sparsamen Umganges mit den Ressourcen, betreffend die vorgesehene weitere Nutzung vorhandener Straßen und Baulichkeiten und deren Einbeziehung in künftige Beplanungen (s. z. B. Bebauungsvorschlag);
- nachrichtliche Übernahme solcher Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan, die sich nicht direkt in dessen Festsetzungen fassen lassen (z. B. GOP-Festsetzung G4).

7 Verkehr

7.1 Verkehrsflächen

Der Verkehrslandeplatz soll von der Stadt Strausberg aus durch den städtischen Nahverkehr (Shuttle-Service) erschlossen sein, der auch eine Verkehrsverbindung an die S-Bahn-Endstation Strausberg-Nord herstellt. Er ist über die öffentliche Gewerbestraße bis unmittelbar an den öffentlichen Bereich im Teilbereich T1 zu führen.

Privater Individualverkehr soll grundsätzlich nur auf der Gewerbestraße jeweils bis zur Höhe der westlichen Grenze des Teilbereichs T5 bzw. außerhalb des Sicherheitsbereichs im Teilbereich T1 zulässig sein.

Weiter in den gewerblichen Sicherheitsbereich führender Individualverkehr bleibt ausdrücklich Befugten unter kontrollierten Bedingungen vorbehalten.

Andererseits erschließt aber die Gewerbestraße auch den gewerblichen Sicherheitsbereich, der die Teilbereiche T1, T2, T3, T4 und T5 umfaßt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Sie endet an der Ostgrenze des Plangebiets mit einer Umkehrschleife.

Von besonderer Bedeutung für den Verkehr in den gewerblichen Sicherheitsbereich ist die bereits vorhandene Erschließungsachse, die als Straße ausgebaut ist. Sie wird auch im weiteren den Verkehr aufnehmen. Die im Plangebiet vorhandenen weiteren Straßen in den Teilbereichen T4 und T5 sollen im Interesse der Minimierung des Bodenverbrauchs (ggf. mit Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen) weiter bestehen bleiben und die verkehrliche Erschließung sichern.

7.2 Stellflächen

Im Interesse einer überschaubaren Konzentration des ruhenden Verkehrs außerhalb des geschlossenen Bereichs ist im Teilbereich T6.1 eine Fläche für seine Unterbringung vorgesehen. Hier besteht für die Investoren die Möglichkeit, auf privatwirtschaftlicher Grundlage eine den gesetzlich geregelten Anforderungen entsprechende gemeinschaftliche Stellplatzregelung zu realisieren, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll.

7.3 Gewerbestraße

Die öffentliche Gewerbestraße führt das Profil der Gewerbestraße 3 des Gewerdeparks Strausberg-Nord fort. Die Breite des Straßenquerschnittes beträgt 17,5 m und entspricht somit den Richtlinien für die Anlage von Straßen,

Teil Querschnitte (RAS-Q) mit

- Randstreifen	2 x 0,5	=	1,0 m
- Fuß- und Radweg	2 x 3,0	=	6,0 m
- Pflanzstreifen	2 x 2,0	=	4,0 m
- Fahrbahn	1 x 6,5	=	6,5 m
Gesamtbreite		=	17,5 m

7.4 Erschließungsachse im gewerblichen Sicherheitsbereich

Hier entfallen die beiden Pflanzstreifen von je 2 m, vor dem Hangar 026 auch die Bordsteine. Fuß und Radwege sind dem Straßenprofil zugeschlagen.

Die Straßenbreite beträgt damit 13,5 m und läßt teilweise (Freifläche vor dem Hangar) das Rangieren mit Fluggerät zu.

Die Erschließungsachse ist anteilig den Teilbereichen zugeordnet und ihre gemeinschaftliche Nutzung erfordert eine Absicherung bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

8 Medienserschließung

Die Erschließung ist wegen einer sich notwendig machenden Umorientierung neu zu lösen.

Gründe hierfür sind

1. ein erhöhter Bedarf und
2. eine notwendige Trennung vom Territorium der nördlich gelegenen Bundeswehr.

Die Haupttrasse der Medienserschließung ist identisch mit dem Verlauf der Gewerbe-
straße und der sich ostwärts anschließenden Erschließungsachse.

Die überschlüssliche Ermittlung ergibt folgenden vorläufigen Medienbedarf für den Ver-
kehrslandeplatz:

Elektroenergie	1,5 MVA
Wärmeenergie	2,0 MW
Frischwasser/Abwasser	90 000 m ³ /a

Für fernmeldetechnische Anlagen wird ein Bedarf von 200 Leitungspaaren angenom-
men.

Die bisherige Form der Reinigung des Niederschlagswassers durch dezentral ange-
ordnete Leichtflüssigkeitsabscheider (LFA), die den heutigen Anforderungen nicht
mehr genügt, ist durch eine Fassung und Aufbereitung des Niederschlagswassers zu
ersetzen, die gestattet, das gereinigte Wasser auf dem Gelände auf den Grünflächen
außer auf Trockenrasenflächen zu versickern (laut Grünordnungsplan ist das
Plangebiet potentiell Grundwasserneubildungsgebiet).

Unter Annahme von Kosten in Höhe von 0,6 Mio DM/ha zu erschließendem Gewerbe-
gebiets ist mit einem finanziellen Aufwand von etwa 14,0 Mio DM für das Baugebiet
zu rechnen, einer Summe, die anteilig von sich ansiedelnden Investoren ent-
sprechend geltenden rechtlichen Regelungen mit zu finanzieren ist.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung technologischer Abläufe und einer gemeinschaftlichen Nutzung des
Verkehrslandeplatzes sind geeignete Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu treffen.

Gleisanschluß im Teilbereich T6.2 – Fläche (a)

Der Gleisanschluß sichert die Anlieferung von Treibstoff sowie anderer industrieller
Güter für alle Nutzer des Verkehrslandeplatzes. Es wird daher ein Fahrrecht zugun-
sten des Verfügungsberechtigten des Grundstücks sowie ein Leitungsrecht zugunsten
des Versorgungsträgers festgesetzt.

Rollbahnanschluß im Teilbereich T1 – Fläche (b)

Im Interesse wirtschaftlichen Betriebs des Verkehrslandeplatzes ist ein Ausbau der
Rollbahn notwendig. Zu ihrer Sicherung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der
Verfügungsberechtigten des Flugplatzes sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver-
sorgungsträger festgesetzt.

Durchfahrt im Teilbereich T1 – Fläche (c)

Zu ihrer Sicherung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberech-
tigten des Flugplatzes sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
festgesetzt.

Vorhandene Straße zwischen Hangar 026 und Brandschutz-Gerätstation 027 im Teilbereich T4 – Fläche (d)

Um eine optimale Erschließung des Teilbereichs T5 zu erreichen, wird für die aus dem
Bestand vorhandene Straße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungs-
berechtigten von Grundstücken im Teilbereich T5 und ein Leitungsrecht zugunsten
der Versorgungsträger festgesetzt.

Erschließungsachse in den Teilbereichen T1, T2, T3, T4 und T5 – Fläche (e)

Die Erschließungsachse im inneren Gewerbegebiet dient den in angrenzenden Bereichen angesiedelten Investoren für deren Verkehrserfordernisse und Versorgung mit den benötigten Medien. Sie ist diesen daher anteilig räumlich zugeordnet. Es werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Erschließung für die Teilbereiche T6.2, T6.3, T6.4 und T5 – Fläche (f)

Die Erschließung im inneren Gewerbegebiet dient den in angrenzenden Bereichen angesiedelten Investoren für deren Verkehrserfordernisse und Versorgung mit den benötigten Medien. Sie ist diesen daher anteilig räumlich zugeordnet. Es werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

10 Flächen mit Pflanzbindungen bzw. Erhaltung von Bepflanzungen

Im Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich ein Areal mit offener Grasfläche, das zu schützen und gemäß Grünordnungsplan zu erhalten ist. Diese Fläche 303 wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für die Erhaltung der natürlichen Vegetation ausgewiesen. Sie ist ständig zu schützen und darf – insbesondere bei Bauarbeiten – nicht begangen, befahren, mit Boden bedeckt oder anderweitig beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet liegen an den Teilbereichen T4/T5 und T3 die Vegetationsflächen 301 und 302 mit vorhandenem, z. T. recht altem Bestand an Großgrün, die erhalten bleiben sollen. Diese Flächen wurden in Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen für die Erhaltung von Großgrün ausgewiesen. Sie tragen z. Z. noch zukünftig nicht weiter zu erhaltende bauliche Anlagen. Bei Auffassung der Nutzung sind die überbauten Flächen ordnungsgemäß rückzubauen und im Sinne der Erhaltung und standortgerechten Entwicklung des Großgrüns in die landschaftliche Gestaltung einzubeziehen.

Zur Sicherung einer möglichst durchgehenden Vernetzung des Geländes mit Grün sind in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Grünordnungsplan Anpflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Form von in der Regel 8 m breiten Flächen zwischen der Baugrenze und der Teilbereichsgrenze für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfaßten Flächen mit Pflanzbindungen bzw. zu erhaltenden Vegetationsflächen machen insgesamt ca. 8 ha (ca. 34,2 % der Gesamtfläche des Plangebietes) aus und entsprechen damit der Festsetzung des Grünordnungsplanes.

11 Weitere Pflanzfestsetzungen und -empfehlungen

Es wird angestrebt, zusätzlich zu den Randzonen auch innerhalb der Betriebsgrundstücke selbst auf dem Gebiet des Umweltschutzes verantwortungsbewußt zu handeln. Daher ist festgesetzt, daß alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO genutzt werden, zu bepflanzen und/oder extensiv zu begrünen sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den o. g. Flächen Pflanzungen gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes vorzusehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundflächen um bis zu 50 %, ohne daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen oder Baumraster auf Stellplatzanlagen getroffen werden, unzulässig.

12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Bepflanzung des investiv nutzbaren Teils des Verkehrslandeplatzes stellt einen bedeutenden Eingriff in den Bestand von Fauna und Flora dar. Dementsprechend wurden im Grünordnungsplan umfassende Festsetzungen getroffen. Danach sind, um die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege der im Flugplatzraum vorhandenen und erhaltenen Biotopfunktionen ganzheitlich zu sichern, auszugleichen oder zu ersetzen, im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu jeder Bauplanungsetappe Begrünungspläne zu erarbeiten. Diese regeln den Umgang mit Oberboden, Aushubmassen, Auftrag von Oberboden usw. und sind Bestandteil der Dokumentation zum Baugenehmigungsverfahren.

?

Die Altlasten-Verdachtsflächen sind zu erkunden und zu bewerten. Bei Bestätigung des Verdachts der Kontaminierung sind den gesetzlichen Regelungen folgende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Bei allen weiteren Maßnahmen zur Bepflanzung des Gebiets ist Vorsorge dafür zu treffen, daß mit dem Boden sparsam und schonend umgegangen wird und das Maß der Versiegelung des Geländes den durch die Festsetzungen geregelten Rahmen nicht übersteigt. In diese Richtung wirken Rückbau unnötig versiegelter Flächen sowie erneute Begrünung nach Auffassen von Gebäuden, weitere Nutzung bereits vorhandener Straßen, möglichst durchlässige Oberflächengestaltung aller nicht mit Gebäuden überbauten Flächen und für unbedingt zu befestigende Flächen die Bevorzugung einer Teilversiegelung (z. B. Pflasterung). Der Verwertung von überschüssigem Aushub und von Findlingen für die eine Belebung in der Landschaftsgestaltung ist besonderes Augenmerk zu schenken (Genehmigungsplanung).

13 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil früher von der Bundeswehr genutzter und jetzt in den Besitz der Stadt Strausberg übergegangener Flächen.

Die Stadt Strausberg ist mit der Bepflanzung beauftragt und hat entsprechende Beschlüsse gefaßt.

Die Maßnahme kann ohne Behinderung umgehend in Angriff genommen werden.

Boden-
ordnung?
wichtig!

14 Auswirkungen des Planes

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 23,3 ha. (Detaillaussagen dazu s. Anhang C)

Es ergeben sich folgende Flächenanteile:

	Fläche (m ²)	%-Anteil
Gesamtfläche des Plangebiets	233400	100,0
Nettobauland der Teilbereiche T1 ... T7	148940	
davon Erschließungsachse und zu erhaltende Straßen	14520	
Nettobauland der öffentlichen Verkehrsfläche	4630	
Nettobauland	153570	65,8
Grünfläche	79830	34,2
davon zu erhaltende Vegetation	27000	
davon Flächen mit Pflanzbindungen	51460	
davon Grünflächenanteil der öffentl. Verkehrsfläche	1370	

15 Dringlichkeit

Der Aufstellungsbeschuß erfolgte am 17.12.1992 auf der 29. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung unter Beschluß-Nr. 29/291/1992 und wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Dringlichkeit ergibt sich aus der Beschlußfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde und der Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 und § 11 BauGB).

16 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06.1986 (BGBl. I, S. 2253), i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466ff.)

Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1334), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.01.1994

17 Quellenverzeichnis

- [1] o. V.
Bestandspläne zum Plangebiet im Maßstab 1:500
(herausgegeben von VEB Ingenieurvermessungswesen Potsdam bzw. VEB Kombinat Geodäsie
und Kartographie in den Jahren 1966 bis 1987)
Blätter 27/26-1, 27/26-2, 27/26-3, 27/26-4
27/27-1
28/26-1, 28/26-2, 28/26-3, 28/26-4, 28/26-5, 28/26-6, 28/26-7, 28/26-8
28/27-1, 28/27-3, 28/27-5, 28/27-7
- [2] ASK GmbH (1993)
Flächennutzungsplan Stadt Strausberg (Überarbeitete Fassung, Stand Dezember 1993)
- [3] ASK GmbH (1992)
Stadt Strausberg – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/91 (Genehmigungsfassung)
- [4] Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs-GmbH ÖNU (1995)
Grünordnungsplan zur Bebauung im nördlichen Teil des Verkehrslandeplatzes Strausberg
- [5] Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs-GmbH ÖNU (1994)
Kommunale Umweltverträglichkeitsstudie Verkehrslandeplatz Strausberg
- [6] Staatlicher Munitionsbergungsdienst Land Brandenburg (1993)
Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes Potsdam an die Stadtverwaltung
Strausberg, Stadtplanungsamt, vom 24.11.1993. (Stellungnahme im Rahmen der Träger
öffentlicher Belange)
Unterschrift: (im Auftrag) Weise
- [7] F. LOHMANN (1994)
Mündliche Mitteilung an Autor des Bebauungsplans betr. Luftbildauswertung des Geländes des
VLP Strausberg
- [8] Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau, Außenstelle Schönefeld, Abt.
Verkehr, Dez. 24 (1993)
Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau an die
Stadtverwaltung Strausberg, Stadtplanungsamt, vom 24.11.1993. (Stellungnahme im Rahmen der
Träger öffentlicher Belange) Bearbeiter: Hoffmann; Unterschrift: Hoffmann
(in Verbindung mit Stellungnahme von Deutsche Flugsicherung GmbH – DFS – vom 18.11.1993)
- [9] KOHLMANN, H. (1993)
Investitionskonzept zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes.
Im Auftrage der Flugplatz-Betreibergesellschaft Strausberg mbH
- [10] Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft, Außenstelle
Frankfurt/Oder, Referat Gewässerschutz (1993)
Schreiben des Landesumweltamtes Brandenburg an die Stadtverwaltung Strausberg,
Stadtplanungsamt, vom 3.11.1993. (Stellungnahme im Rahmen der Träger öffentlicher Belange)
Unterschrift: (im Auftrag) Schuster

Anhang A Ermittlung des Zustands des Planbereichs

0 Bauliche Anlagen wie Gebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen

Lfd. Nr.	Kurzbezeichnung	Fläche (m ²)	Bemerkungen
001	Rundhangar	491	Erl. s. Pkt. 3.2
002	Rundhangar	491	Erl. s. Pkt. 3.2
003	Ehem. Flugsicherungsgebäude (Nachrichtenbunker)	55	z. T. in Funktion
004	Ehem. Flugsicherungsgebäude (Radarturm)	9	
005	Ehem. Flugsicherungsgebäude	15	bereits beräumt
006	Ehem. Flugsicherungsgebäude	15	bereits beräumt
007	Ehem. Flugsicherungsgebäude	75	bereits beräumt
008	Wachgebäude	102	Erl. s. Pkt. 3.2
009	Unterkunft	108	bereits beräumt
010	Erdaufschüttung (für ehem. mobile Radaranlage)	1050	Erl. s. Pkt. 3.2
011	Ehem. Flugsicherungsgebäude (für Radaranlage)	56	
012	Hangar des FCS	450	Erl. s. Pkt. 3.2
013	Ehem. Flugsicherungsgebäude	9	
014	Eit.-Hauptverteilung	-	
015	Mehrzweckgebäude des FCS	351	Erl. s. Pkt. 3.2
016	Wachturm	9	
017	Sickergrube	517	Erl. s. Pkt. 3.2
018	Transportable Baracke mit Aufenthaltsräumen	261	
019	Leichtflüssigkeitsabscheider	31	Erl. s. Pkt. 3.2
020	Bürogebäude	531	
021	Trafo-Station	38	Erl. s. Pkt. 3.2
022	Funktionsgebäude	98	
023	Funktionsgebäude	27	
024	Funktionsgebäude	80	
025	Funktionsgebäude	55	
026	Hangar	2454	Erl. s. Pkt. 3.2
027	Brandschutz-Gerätestation	247	Erl. s. Pkt. 3.2
028	Büro- und Schulungsgebäude	750	Erl. s. Pkt. 3.2
029	Lager	140	bereits beräumt
030	Bunker	53	Erl. s. Pkt. 3.2
031	Tower	140	Erl. s. Pkt. 3.2
032	Bürogebäude	85	Erl. s. Pkt. 3.2
033	Funktionsgebäude Tanklager	50	
034	Öllager	60	Erl. s. Pkt. 3.2
035	Tanklager einschl. Benzineitung zur Pumpstation	409	Erl. s. Pkt. 3.2
036	Technisches Gebäude	455	Erl. s. Pkt. 3.2
037	Trafo-Station	15	
038	Gaststätte	168	Erl. s. Pkt. 3.2
039	Leichtflüssigkeitsabscheider	31	Erl. s. Pkt. 3.2
040	Versickerungsfläche	419	Erl. s. Pkt. 3.2
041	Kfz-Halle	850	Erl. s. Pkt. 3.2
042	Funktionsgebäude	70	
043	Leichtflüssigkeitsabscheider	31	Erl. s. Pkt. 3.2
044	Überdachte Freifläche	534	Erl. s. Pkt. 3.2
045	Garage	258	Erl. s. Pkt. 3.2
046	Werkstatt	83	
047	Wache	30	
048	Feuerlöschteich	392	Erl. s. Pkt. 3.2
049	Bauwerk Heizkanal	25	
050	Garage	149	
051	Garage	116	
052	mit Heizkanälen überbaute Fläche	384	
053	Ehemaliger Bunker	-	bereits beräumt
054	Leichtflüssigkeitsabscheider (am Rand des Plangebiets)	-	Erl. s. Pkt. 3.2
055	Tanklager	-	Erl. s. Pkt. 3.2
056	Hangar für Luftfahrzeuge der allgemeinen Luftfahrt	(1450)	Erl. s. Pkt. 3.2
	Zwischensumme	13300	

		Obertrag	13300	
057	Leichtflüssigkeitsabscheider		31	Erl. s. Pkt. 3.2
058	Rampe mit Rinne und Ölaufangwanne		-	Erl. s. Pkt. 3.2
059	Kopfbau		184	Erl. s. Pkt. 3.2
060	Industriehalle		812	Erl. s. Pkt. 3.2
061	Industriehalle		850	Erl. s. Pkt. 3.2
062	Industriehalle		850	Erl. s. Pkt. 3.2
063	Industriehalle		828	Erl. s. Pkt. 3.2
064	Kopfbau		90	Erl. s. Pkt. 3.2
	Gesamtfläche zu 0		16945	(gerundet) 17000
1	Bauliche Anlagen wie Zufahrtswege			
101	Straßen (ohne Verbindungswege)		17042	
102	Gleisanschluß		406	
103	Rollfeld und Standflächen im Plangebiet		14533	
	Gesamtfläche zu 1		32081	(gerundet) 32100
2	Bauliche Anlagen wie Wege, Abstellplätze, Stellplätze für Kfz			
203	Weg am und um Gebäude 003 und zum Gebäude 005, 006		116	
204	Weg am Gebäude 004		7	
207	Weg am Gebäude 007		6	
208	Wege am Wachgebäude 008		72	
208s	Befestigte Fläche südlich des Wachgebäudes 008		589	
211	Befestigte Fläche am Gebäude 011		47	
215	Weg zum Gebäude 015		116	
218	Weg zum Gebäude 018		17	
220	Wege um und am Gebäude 020 und Verbindungswege zum Gebäude 022, 023		205	
221	Weg zur Trafostation 021		264	
222	Weg zum Gebäude 022		8	
226	Befestigte Fläche vor und um Hangar 026		7094	
227	Befestigte Fläche vor Brandschutz-Gerätestation 027		154	
228	Weg zum Gebäude 028		34	
231	Weg zum Tower 031		29	
232	Wege am und zum Bürogebäude 032		90	
241	Befestigte Fläche an Kfz-Halle 041		47	
241n	Befestigte Fläche nördlich der Kfz-Halle 041		934	
242	Weg am Funktionsgebäude 042		10	
244	Befestigte Fläche zwischen den Gebäuden 044, 045 und 046		2721	
250	Weg an Garage 050		10	
251	Weg an Garage 051		21	
262	Befestigte Fläche um Gebäude 061 und zwischen den Gebäuden 061 und 062		3758	
263	Weg am Gebäude 063		51	
264	Weg am Gebäude 064		37	
	Gesamtfläche zu 2		16437	(gerundet) 16500
3	Nicht odere nicht bedeutend überbaute zusammenhängende Grünflächen			
301	Parkähnliche Grünfläche mit Großgrün westlich der Brandschutz-Gerätestation 027		7949	
302	Fläche mit Großgrün östlich des Hangars 026		2439	
303	Offene Grasfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets		18597	
	Gesamtfläche zu 3		26985	(gerundet) 27000

<u>Ist-Zustand</u>	Fläche (m ²)	%-Anteil
Gesamtfläche des Plangebiets	233400	100,0
Gesamtfläche zu 0	17000	7,3
Gesamtfläche zu 1	32100	13,8
Gesamtfläche zu 2	16500	7,0
Gesamtfläche zu 3	<u>27000</u>	<u>11,6</u>
Gesamtfläche zu 0 .. 3	92600	39,7
Restfläche: (Gesamtfläche des Plangebiets ./. Gesamtfläche zu 0 .. 3)	140800	60,3