

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Wohngebiet südlich der Dossestraße" (6-1005)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung **Bernau bei
Berlin**

Vorlage Nr.: **6-1005**
Version: 1

Eingereicht am: **11.12.2017**

Typ: **Verwaltungsvorlage SVV**

Öffentlich: **Ja**

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in Ihrer 20. Sitzung am 10.03.2016 mit dem Beschluss Nr. 6-47/2016 festgelegt, den Bebauungsplan "Wohngebiet südlich der Dossestraße" in Bernau bei Berlin gemäß Â§ 13 a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Zusätzlich wurde beschlossen, in Abweichung von Â§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Â§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach Â§ 2 Abs. 4 BauGB vor Offenlage durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag des damaligen Vorhabenträgers vom 14.12.2015, auf der bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet zu errichten.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Förderung des Wohnstandortes Friedenstal
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern
- nachfrageorientierte Weiterentwicklung innenstadtnaher Wohnstrukturen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zu einem Ämtertermin am 29.09.2016 durch den Vorhabenträger HELMA Wohnungsbau GmbH ein Rechtsplanentwurf vorgelegt, der mit zwei städtebaulichen Varianten aus vorangegangenen Abstimmungen zwischen Stadtplanungsamt, Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde hervorgegangen war. Teilnehmer waren die Fachämter des Landkreises und der Stadtverwaltung.

Das Planungskonzept wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und sah die Verlängerung der Dossestraße und die beidseitige Anordnung von Baugebieten sowie einer Grünfläche an der östlichen Plangebietsgrenze vor. Entwurfsleitende Faktoren waren das Vernässungsproblem der Fläche auf Grund eines ehemaligen Kleingewässers und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Umgang mit dem im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flurstück und die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes sowie die Lärmimmissionen der nur 215m entfernten

Berlin-Stettiner-Eisenbahntrasse.

Variante 1 sah eine reine Einfamilienhausbebauung vor, Variante 2 eine gemischte Bebauung aus Einfamilienhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. In Abwägung der vorgetragenen Belange von Natur, Wasser und Wohnen einigten sich die Fachämter auf eine Bebauung ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern. Damit konnte das vorgeschlagene Grünflächenkonzept auf das gesamte Wohngebiet übertragen werden und die Probleme mit der Drainage und dem Biotop konnten ebenfalls gelöst werden. Zudem sind über die offenen Gemeinschaftsanlagen Anschlüsse an öffentliche Wegeverbindungen möglich. Innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit, Ruhebereiche, Kinderspielflächen, Grillplätze u.ä. zu schaffen. Diese Lösung stellt ein schlüssiges Gesamtkonzept für das neue Wohngebiet dar, das der weiteren Planung zu Grunde gelegt wurde.

Der nun vorliegende Entwurf sieht die Errichtung einzeln stehender Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 16m vor. Diese Gebäudelänge darf an der Längsseite um 7m überschritten werden, so dass die Errichtung von 7 Gebäuden mit 56 Wohneinheiten ermöglicht wird. Östlich an das Wohngebiet schließt eine Grünfläche an, die als offene Gemeinschaftsanlage ausgestaltet werden soll. Zudem besteht die Möglichkeit, dass über diese Grünfläche Anschlüsse an öffentliche Wegeverbindungen hergestellt werden können.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept durch das IBH Ingenieurbüro Hempel, Wandlitz OT Stolzenhagen erstellt. Dies sieht eine frühzeitige Abscheidung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser über Kanäle in den Maingraben vor. Die zur Entschärfung der Problematik bauplanungsrechtlich erforderlichen Vorkehrungen wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Entwässerungsanlagen untergebracht, so dass dort anfallendes Niederschlagswasser in einer Drainage gesammelt wird. Die in den Maingraben führende Hauptentwässerung des Plangebietes wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger gesichert. Laut Aussagen des Fachplaners wird das entwickelte Konzept einer Entspannung der Vernässungsproblematik im und um das Gebiet wesentlich zuträglich sein.

Das Plangebiet ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Gemäß Â§ 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Schreiben vom 10.05.2017 teilt der Landkreis Barnim mit, dass dieses Entwicklungsgebot erfüllt ist. Die Festsetzung des Flurstückes 1420 als allgemeines Wohngebiet gemäß Â§ 4 BauNVO folgt der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Flurstück 1420, auf dem eine Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgen soll, liegt im Eigentum des Vorhabenträgers, wodurch ein öffentlicher Zugriff nicht möglich ist. Um dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zu entsprechen, erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Durch die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung wird der vorgesehene Freiraumverbund entlang des Maingrabens nicht unterbrochen. Die für die Naherholung verbleibende, öffentlich nutzbare Fläche ist an dieser Stelle mit circa 18 Metern Tiefe weiterhin ausreichend dimensioniert, um die beabsichtigte Funktion mit fußläufiger Durchwegung für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

8.5 Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Wohngebiet südlich der Dossestraße" (6-1005)

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, eine frühzeitige Beteiligung betroffener Fachbehörden ist im Rahmen der Grundlagenermittlung erfolgt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde auf Grund des politischen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.03.2016 eine Umweltprüfung nach Â§ 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden mit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht. Zusammenfassend ist mit der Planung unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen sowie der ausgewiesenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Verfahren, wie z.B.

- Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich Fachgutachten und Vervielfältigungskosten
- Kosten für die Erschließung sowie Folgekosten des Bebauungsplanes (Infrastruktur)
- Finanzierung von ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

werden von der HELMA Wohnungsbau GmbH übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Wohngebiet südlich der Dossestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung in der Fassung von Oktober 2017 gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	18.04.2018	0	0	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	12.04.2018	0	7	2
6. Stadtverordnetenversammlung	26.04.2018	30	0	0