

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI-Markt Schönow" (6-1096)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung **Bernau bei
Berlin**

Vorlage Nr.: **6-1096**
Version: 1

Eingereicht am: **20.04.2018**

Typ: **Verwaltungsvorlage SVV**

Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:



[Anlage 1 zur Vorlage Nr.6-1096 Planzeichnung BegrÄ Ä¼ndung
anlage_1_zur_vorlage_nr.6-1096_planzeichnung_begr_ndung.pdf \(5,83 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer 31. Sitzung am 06.04.2017 mit dem Beschluss Nr. 6-50/2017 festgelegt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI-Markt Schönow" in Bernau bei Berlin, Ortsteil Schönow, gemäß Â§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Â§ 13a BauGB mit Durchführung einer Vorprüfung nach Â§ 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss soll durch die Auflage ergänzt werden, den Parkplatz zur Beschattung mit Bäumen zu bepflanzen.

Für den in südlicher Randlage des Gewerbegebietes Helmut-Schmidt-Allee (ehemals Pappelallee) an der Potsdamer Straße im Ortsteil Schönow gelegenen Vorhabenstandort liegt ein Antrag des Eigentümers ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Anlass ist das geplante Vorhaben, die Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes von derzeit rund 763 mÂ² auf 1.000 mÂ² zu vergrößern. Da sich dadurch die Geschossfläche auf über 1.200 mÂ² erhöht, wäre der erweiterte Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Standort nicht mehr zulässig. Hier setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pappelallee" den betroffenen Bereich als Gewerbegebiet fest. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, für die ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß Â§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Â§ 13a BauGB mit Durchführung einer Vorprüfung nach Â§ 3b UVGP (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgestellt wird.

Der Antragsteller hat zum Nachweis der Verträglichkeit des Einzelhandels eine Verträglichkeitsanalyse der Dr. Lademann & Partner GmbH vom Februar 2016 eingereicht. Der geplante Abriss und erweiterte Neubau trägt zur Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung in Bernau bei Berlin bei, ohne städtebaulich oder raumbedeutsame Wirkungen auszulösen, da es sich um die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes ohne Sortimentsveränderung handelt.

Folgende Planungsziele sollen mit dem Vorhaben realisiert werden:

- Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes in Schönow auf 1.000 m²
- Schaffung einer exklusiven Einkaufsatmosphäre durch ein vollständig überarbeitetes Ladenkonzept
- Einsatz nachhaltiger Gebäudetechnik in Form einer Beheizung durch Kombination aus der Abwärme der Kühlanlagen in Verbindung mit Luftwärmepumpen sowie der Erzeugung von 70% des benötigten Stromes durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gebäudes
- Barrierefreiheit im Markt und Einbau einer Kundentoilette
- Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die bestehenden Mitarbeiter und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, insgesamt werden 16 festangestellte Personen nach Vorhabenrealisierung am Standort beschäftigt sein

Mit der Neuaufstellung ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2008 im Bereich des Vorhabens erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll nach dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens gemäß Â§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

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 berührter Fachbehörden ist im Rahmen der Grundlagenermittlung erfolgt. Gemäß Â§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit Â§ 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach Â§ 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Wegen der Größe des Bauvorhabens war eine "Allgemeine Vorprüfung" nach Â§ 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Entsprechend Â§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim und das Landesamt für Umwelt an der Vorprüfung beteiligt. Die Ergebnisse dieser Allgemeinen Vorprüfung werden mit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht. Die Vorprüfung ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher auch keine Umweltprüfung notwendig ist.

Die ALDI Immobilienverwaltung verpflichtet sich entsprechend Â§ 12 Abs. 1 BauGB zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten sowie der Kosten für das Einstellen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in das Geoportal der Stadt Bernau bei Berlin. Im Rahmen des Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag gemäß Â§ 12 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bernau bei Berlin zur Regelung der Umsetzung der Planung abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI- Markt Schönow", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung in der Fassung von April 2018 gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ortsbeirat Schönow	18.06.2018	7	0	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.06.2018			
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	27.06.2018	7	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	05.07.2018	0	0	0