

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Zepernicker Landstraße", Ortsteil Ladeburg (6-1085)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin


Vorlage Nr.: **6-1085**
Version: 1

Eingereicht am: **28.03.2018**


Typ: **Verwaltungsvorlage**

Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:

 [Anlage 2 - Antrag Aufstellung BPlan Lebensmittelmarkt Zepernicker LandstraÃ e anlage_2_-_antrag_aufstellung_bplan_lebensmittelmarkt_zepernicker_landstra_e.pdf](#)
(2,40 MB)

 [Anlage 1 - Lageplan B-Plan "Lebensmittelmarkt Zepernicker LandstraÃ e" anlage_1_-_lageplan_b-plan_lebensmittelmarkt_zepernicker_landstra_e_.pdf](#) (237,33 KB)

 [Anlage 3 - Auswirkungsanalyse BBE Lebensmittelmarkt Zepernicker LandstraÃ e anlage_3_-_auswirkungsanalyse_bbe_lebensmittelmarkt_zepernicker_landstra_e.pdf](#)
(2,30 MB)

Inhalt und Begründung:

Die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG beabsichtigt, im Ortsteil Ladeburg der Stadt Bernau bei Berlin die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur Nahversorgung. In diesem sollen ein großflächiger Einzelhandelsmarkt für Lebensmittel, ein Getränkemarkt und ein Backwarenverkauf mit den dazugehörigen Kundenstellplätzen errichtet werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Bebauungsplan im umfassenden Verfahren inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Â§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt werden. Der Antrag der MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG vom 08.02.2018 zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin von 2008 (FNP) sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich gemäß Â§ 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt. Er hat eine Größe von ca. 0,7 Hektar und ist im Lageplan dargestellt (Anlage 1). Im Norden wird der Planbereich durch ein gewerblich genutztes Grundstück und im Osten durch die Zepernicker Landstraße begrenzt. Östlich der Zepernicker Landstraße schließt sich eine Wohnbebauung an. Westlich und südlich des Planbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Planbereich befindet sich auf einem Teil des Flurstücks 2023 der Flur 4 der Gemarkung Ladeburg. Auf Grundlage eines vorliegenden notariell beurkundeten Kaufvertrages zwischen dem derzeitigen Eigentümer der Fläche und der MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG ist letztgenannte über einen

ca. 7.600 m² großen Teilbereich des Flurstücks entlang der Zepernicker Landstraße verfügbare. Die öffentliche Erschließung des Gebiets ist über die Zepernicker Landstraße gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Zepernicker Landstraße" werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Verbesserung der Versorgung des Ortsteils Ladeburg mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs durch Etablierung eines Einzelhandelsstandorts (großflächiger Einzelhandel)
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß Â§ 11 BauNVO, für einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt und einem Backwarenverkauf mit zugehörigen Stellplätzen sichert
- Sicherung der Erschließung
- Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen

Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin von 2008 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser soll im Parallelverfahren gemäß Â§ 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (siehe Vorlage-Nr. 6-1084).

Im Laufe des Verfahrens wird außerdem innerhalb eines separaten Verfahrens eine zusätzliche Änderung der Darstellung des FNP angestrebt, welche die mit der 3. Änderung des FNP ausgewiesene Sonderbaufläche "Bernauer Straße/ An der Plantage" als Nahversorgungsstandort zurücknehmen wird, da sich hier aus eigentumsrechtlichen Gründen kein Nahversorger angesiedelt hat und in der Ortslage Ladeburg nur ein solcher Standort verträglich ist.

Durch die geplante Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes zur Nahversorgung am Standort Zepernicker Landstraße sind, laut erstelltem Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom 21.03.2018, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bernau und die wohnungsnah Versorgung zu erwarten. Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage, ist umfassend gut erreichbar und sichert die bessere flächendeckende Nahversorgung (siehe Anlage 3).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

Im Laufe des Verfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Planungskosten trägt die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG.

Beschlussvorschlag:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt Zepernicker Landstraße" im Ortsteil Ladeburg von Bernau bei Berlin gemäß Â§ 2 des Baugesetzbuchs einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, für den räumlichen Geltungsbereich gemäß der Darstellung im Lageplan (siehe Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

| Ausschuss/Gremium | Termin | J | N | E |
|--|------------|---|---|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 12.04.2018 | 9 | 0 | 0 |
| Umwelt- und Wirtschaftsausschuss | 18.04.2018 | 8 | 0 | 0 |
| Ortsbeirat Ladeburg | 11.04.2018 | 5 | 0 | 0 |
| 6. Stadtverordnetenversammlung | 26.04.2018 | 0 | 0 | 0 |