

Aufstellungsbeschluss der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" (6-1294)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung **Bernau bei
Berlin**

Vorlage Nr.: **6-1294**
Version: 1
Eingereicht am: **20.12.2018**
Typ: **Verwaltungsvorlage SVV**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:



Anlage 6-1294
anlage_6-1294.pdf (270,36 KB)

Inhalt und Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.08.1994 in Kraft getreten.

Planungsziel war die Schaffung von Wohnbauflächen für den bestehenden und wachsenden Bedarf der Stadt Bernau, sowie die Schaffung von neuen Gewerbeflächen im Gebiet an der Viehtrift zwischen Heinersdorfer Straße und der Bahnlinie durch die WBI Wille-Bodewig-Immobilien GmbH. Es sollten folgende Grundstücksflächen bereitgestellt werden:

1. Wohngebiet ca. 49.100 m²
2. Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen ca. 81.600 m²
3. Erschließungsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ca. 29.200 m²

Zum VEP wurde am 3. September 1993 ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bernau bei Berlin und der Firma WBI Wille-Bodewig-Immobilien GmbH, Bernau, geschlossen, der die Durchführung der im VEP vorgesehene Bebauung und der zugehörigen Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger regelte.

Darüber hinaus verpflichtete sich der Vorhabenträger, die im VEP festgelegten Bereiche als Grünanlagen zu entwickeln (§ 4 Abs. 6 Durchführungsvertrag), Erschließungsanlagen außerhalb des Satzungsgebietes herzustellen (§ 5 Abs. 2 Durchführungsvertrag) sowie zur schlüsselfertigen Erstellung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte (§ 16 Durchführungsvertrag).

Es wurden bis zu acht Bauabschnitte vereinbart. Mit dem ersten Bauabschnitt sollte spätestens innerhalb eines Jahres nach Genehmigung der Erschließungssatzung und nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung durch den Kreis Bernau begonnen werden. Es sollte mit

jedem weiteren Bauabschnitt innerhalb eines Jahres nach Beginn des vorherigen Bauabschnittes angefangen werden. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, jeden begonnenen Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.

Die Erschließung des VEP "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" ist hergestellt. Die festgesetzte Wohnbebauung wurde zu ca. 80 % realisiert. Kindergarten und Grünflächen wurden nicht errichtet bzw. angelegt. Sämtliche Flächen, auch die noch ungenutzten, wurden vom vormaligen Vorhabenträger mittlerweile weiter veräußert und befinden sich weiterhin in Privateigentum. Die Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet, jedoch nicht im Eigentum der Stadt Bernau bei Berlin.

Wird ein VEP nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde ihn gemäß Â§ 12 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufheben. Dies trifft für die Umsetzung des VEPs "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" zu, da die Baumaßnahmen nicht wie vertraglich vereinbart umgesetzt wurden. Aus der Aufhebung gemäß Â§ 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Zudem ist der ursprüngliche Vorhabenträger nicht mehr Eigentümer der noch ungenutzten Flächen und auch nicht verfügungsberechtigt.

Die Zulässigkeit weiterer Vorhaben wird sich aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nach Â§ 34 BauGB, dem sog. unbeplanten Innenbereich, bemessen. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Â§ 34 Abs. 1 BauGB).

Somit ist für die Eigentümer der noch ungenutzten Grundstücke keine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

Gemäß Â§ 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGBs auch für die Aufhebung eines Bauleitplans. Für die Aufhebung eines VEPs kann nach Â§ 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach Â§ 13 BauGB angewendet werden. So wird bei der Aufhebung des VEPs "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" gemäß Â§ 13 Abs. 2 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Gemäß Â§ 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohn- und Gewerbeflächen Viehtrift" gemäß Â§ 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach Â§ 13 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Ja

im Verwaltungshaushalt: Ja

im Vermögenshaushalt: Ja

	Einnahmen	Ausgaben
geplant:	€	15.478,33 EUR €

Haushaltsstelle: KST 511100 SK 5211002

jährliche Folgen: € €

Deckung

planmäßig: Ja

überplanmäßig: Nein €

außerplanmäßig: Nein €

Mehreinnahmen: Nein Haushaltsstelle:

Minderausgaben: Nein Haushaltsstelle:

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.01.2019	8	0	0
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	23.01.2019	8	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019	30	0	0