

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ladestraße" (6-1386)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung **Bernau bei
Berlin**

Vorlage Nr.: **6-1386**
Version: 1

Eingereicht am: **17.04.2019**

Typ: **Verwaltungsvorlage SVV**

Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:



[BP_Ladestraße_Satzfass_03-04-17_PZ_TF_BK
bp_ladestra_e_satzfass_03-04-17_pz_tf_bk.pdf \(13,41 MB\)](#)



[Anlage 3 6-1386_Z_Erklärung_BP_Ladestraße
anlage_3_6-1386_z_erkl_rung_bp_ladestra_e.pdf \(115,26 KB\)](#)



[Anlage 1 6-1386_Abwägung_BP_Ladestraße_2.Entwurf
anlage_1_6-1386_abwägung_bp_ladestra_e_2.entwurf.pdf \(0,75 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2016 (Beschluss-Nr. 6-18/2016) die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsumfahrung L 200 bis L 30, 1. Teilabschnitt" eingeleitet. Der Titel wurde mit dem Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung in "Ladestraße" geändert.

Zur Schaffung des Planungsrechts für den Bau der Ladestraße wurde ein umfassendes Bebauungsplanverfahren inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Parallel erfolgt das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 8 BauGB.

Die Planungsziele sind:

- Schaffung von Planungsrecht für den Bau einer kommunalen Straße zur Netzergänzung,
- Entlastung des Innenrings von Bernau vom Durchgangsverkehr,
- Verbesserung der Luftqualität und Verringerung der Lärmbelastung für die Anwohner im Bereich des Innenringes von Bernau und insbesondere der Breitscheidstraße,
- Sicherung einer zusätzlichen Umfahrungsmöglichkeit für die Sanierungszeiten der Bahnunterführung an der L 200 und der L 30

- Verlagerung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB)
- Anlage eines P&R Platzes für etwa 100 Stellplätze

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. Â§ 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im April und Mai 2018, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. Â§ 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 12.07.2016 und einer Auslegung vom 13.07. bis 28.08.2016 durchgeführt.

In der weiteren Bearbeitung wurde der Geltungsbereich um den 2. Teilabschnitt zwischen Bahnhofstraße und L 30 erweitert. Der bislang im Geltungsbereich der 4. Änderung des VEPs "Bahnhofspassage" befindliche Straßenabschnitt wird infolge aus dem Planungsverfahren zur Bahnhofspassage ausgegliedert.

Der neue Geltungsbereich wurde mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes am 08.03.2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. Â§ 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.03. bis 04.08.2018. Zusammen mit den Entwurfsunterlagen zur Straßenplanung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im März 2018 beteiligt.

Die Stellungnahmen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans "Ladestraße", Stand Februar 2018, und deren Abwägung im Verfahren wurden der Stadtverordnetenversammlung zum erneuten Offenlagebeschluss der SVV zur Kenntnis gegeben. Sie sind Bestandteil des Abwägungsmaterials in Anlage 1. Es erfolgten nachrichtliche Übernahmen, redaktionelle Korrekturen aber auch Veränderungen der Festsetzungen und die Überarbeitung des Schallgutachtens.

Folgende Änderungen wurden von der SVV mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs, Stand November 2019 am 29.11.2018 in die Planung übernommen:

- Seitens der Behörden gab es keine Einwände gegen die Planung. Auf Hinweis der Unteren Wasserbehörde wurde im 2. Entwurf die unterirdische Abwasserbehandlungsanlage (Niederschlagsentwässerung) an der L 30, die der Entwässerung der Landesstraße dient (Rechtsträger Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg) in die Verkehrsflächen mit einbezogen. Sie war vorher Teil der Grünflächen.
- Auf Hinweis der Barnimer Busgesellschaft zur Errichtung von Sozialgebäuden auf dem ZOB wurde die textliche Festsetzung 1.2 ergänzt, die besagt, dass auf dem Busbahnhof auch dem Busverkehr dienende Gebäude und Anlagen zulässig sind.
- Die Stellungnahme der Stadtwerke führte zur flächenhaften Festsetzung der zu versetzenden Transformatorenstation.
- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es insbesondere Einwände direkt betroffener Anwohner. Bemängelt wurden Auswirkungen der geplanten Ladestraße wie Lärm, Erschütterungen, erschwerte Zugänglichkeit von Grundstücken etc.. Die eingegangenen Stellungnahmen haben insbesondere zu einer Überarbeitung des Lärmgutachtens sowie zu fachgutachterlichen Stellungnahmen zu Erschütterungen und Lichtimmissionen geführt.
Im Ergebnis blieb es dabei, dass sich die Stadt Bernau zur Minderung der Immissionsbelastungen betroffener Anwohner in Verträgen mit den Eigentümern zu Schallschutzmaßnahmen verpflichten wird. Hierbei wurde für betroffene Anlieger im Einzelnen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen oder eine Kombination dessen

vorgeschlagen.

- Des Weiteren konnte auch eine Verlagerung der Ladestraße im Rahmen der Straßenplanung des Bauamtes durch eine veränderte Brückenplanung der DB AG dahingehend erfolgen, dass die Ladestraße enger an der Bahnlinie entlang geführt werden kann und nicht mehr so stark an die vorhandene Bebauung an der Schwanebecker Chaussee heranrücken muss. Der neue Bebauungsplanentwurf berücksichtigt dies.
- Die überarbeitete Straßenplanung erfordert zudem auch eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches im Bereich Neue Gärten/ Bahnhofspassage. Hier konnte die Stadt ein weiteres Grundstück erwerben und in die Planung mit einbeziehen, so dass eine geringfügige Vergrößerung der Geltungsbereiches um ca. 108 m² erfolgte.
- Des Weiteren wurde im Rahmen der Abwägung in der Bebauungsplanbegründung klargestellt, dass es sich um den Bau einer kommunalen Straße und nicht einer Landesstraße handelt, da die linienbestimmte Planung im Landesstraßenbedarfsplan einen größeren Umgriff hat und in der Planungshoheit des Landes liegt. Zudem wurde berichtet, dass der Bau der Bahnbrücken nicht der Grund für den Bau der Ladestraße ist, sondern deren zeitlicher Anlass.
- Nachrichtlich übernommen wurden bahngewidmete Flurstücke, auf denen sich Anlagen befinden, die mit dem Bahnbetrieb weiterhin in Zusammenhang stehen (Regenwasserleitung zur Gleisentwässerung sowie Telekommunikationsleitungen). Für die übrigen bislang bahngewidmeten Flurstücke läuft weiterhin das Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes, Stand November 2018, erfolgte vom 02.01. bis zum 04.02.2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 19.12.2018 beteiligt.

Es sind 24 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen, 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Wiederum gab es keine Einwände seitens der Behörden. Sämtliche Stellungnahmen und deren Abwägung sind in Anlage 1 dargelegt.

Folgende redaktionelle Korrektur haben Eingang in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan genommen:

- Nachrichtliche Korrektur der Flurstücke, für die das Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt fortgesetzt wird. In Abstimmung mit Eisenbahnbundesamt waren die Flurstücke 64, Flur 40 sowie 65, Flur 43 jeweils Gemarkung Bernau aus dem Freistellungsverfahren herauszunehmen, da für diese keine Bahnwidmung vorliegt. Der Freistellungsantrag wurde entsprechend geändert und mit Schreiben vom 26.03.2019 gestellt. Die Änderung betrifft auch den Sachverhalt, dass die Flurstücke 223, 224 und 225 der Flur 43, Gemarkung Bernau in der Bahnwidmung verbleiben müssen. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung 2.1 nachrichtlich korrigiert. Dem Bau der Ladestraße steht dieser Sachverhalt nicht entgegen.
- Das Schallgutachten wurde in Bezug auf die Immissionspunkte auf dem Grundstück Börnicker Chaussee 34 korrigiert. Die Schutzwürdigkeit ist im überarbeiteten Gutachten vom 30.11.2019 irrtümlicherweise entfallen. Gleichzeitig wird nun auch die gastronomische Nutzung auf dem Grundstück berücksichtigt. Auf das Ergebnis des Schallgutachtens und die Festsetzungen des Bebauungsplanes hat diese Korrektur keinen Einfluss. Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

8.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ladestraße" (6-1386)

Die vom Lärm betroffenen Anlieger wurden seitens der Stadtverwaltung über die Ergebnisse des Schallgutachtens vom 31.10.2018 informiert. Ihnen wurden, je nach berechnetem Ergebnis, passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster, Lüftungen), aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände auf der Grundstücksgrenze) oder eine Kombination aus beidem angeboten. Die Maßnahmen werden von der Stadt Bernau finanziert werden. Im ersten Schritt sind die Anlieger aufgefordert, sich für oder gegen aktiven sowie passiven Schallschutz zu entscheiden.

Im Anschluss erfolgt, voraussichtlich im Sommer 2019, eine Vor-Ort-Begehung mit einem von der Stadt beauftragten Gutachter (Akustiker), auf der festgestellt wird, wo sich hinter den Fassaden mit einem Schallschutzanspruch "dem Grunde nach" schützenswerte Räume befinden. Des Weiteren werden u.a. die Art der bestehenden Fenster, Rolläden etc. aufgenommen, um die konkreten Schallschutzmaßnahmen zu berechnen. Maßgeblich ist die VLärmSchR 97. Gleichzeitig werden auch vorhandene Außenwohnbereiche dokumentiert um ggfs. entstehende Entschädigungsansprüche zu errechnen. Die konkreten Maßnahmen werden unter Angabe von Fristen in einem Vertrag zwischen der Stadt Bernau und den jeweiligen Eigentümern festgelegt. Fristsetzung für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Inbetriebnahme der Ladestraße über das Provisorium vor Sperrung der Brücke Weißenseer Straße.

Nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und den Beschluss über die 8. FNP-Änderung im Parallelverfahren wird diese gemäß Â§ 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde, d.h. dem Landkreis Barnim, zur Genehmigung vorgelegt. Die erteilte Genehmigung und der Beschluss über den Bebauungsplan werden im Anschluss im Amtsblatt der Stadt Bernau bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dem Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung (Anlage 3) beigefügt, aus der die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, hervorgeht. Ebenfalls ist in ihr dargelegt, aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf "Entlastungsstraße L 200 bis L30 (Ladestraße)" in der Fassung Februar 2018 und zum Bebauungsplanentwurf "Ladestraße" in der Fassung von November 2018 gemäß Anlage 1
2. den Bebauungsplan "Ladestraße" der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung von April 2019, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. Â§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung,
3. die Billigung der Begründung.

Die zusammenfassende Erklärung wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja

im Verwaltungshaushalt: Nein

im Vermögenshaushalt: Ja

	Einnahmen	Ausgaben
geplant:	3.424.025 €	5.781.250 €
Haushaltsstelle:	KST/SK 511100.961221, KST/SK 546100.0961221	KST/SK 541100.911211, KST/SK 546100.0911221, KST/SK 511100.5211002
jährliche Folgen:	€	€

	Deckung
planmäßig:	Ja
überplanmäßig:	Nein €
außerplanmäßig:	Nein €
Mehreinnahmen:	Nein Haushaltsstelle:
Minderausgaben:	Nein Haushaltsstelle:
Bemerkung:	

Die Ausgaben / Einnahmen gliedern sich in:

- Neubau Buswarteplätze A 890.5000 EUR, E 313.000 EUR KST/SK 541100.911211 bzw. 511100.961221
- Ladestraße A 6.238.300 EUR, E 2.700.775 EUR KST/SK 541100.911211 bzw. 511100.961221
- P&R A 648.000 EUR, E 410.250 EUR KST/SK 546100.0911221 bzw. KST/SK 546100.0961221
- Walderhaltungsabgabe A 1.050 EUR KST/SK 511100.5211002

folgende Ausgleichszahlungen sind darin enthalten:

45.500 EUR Ausgleichszahlung für Baumfällung (KST Ladestraße)

90.200 EUR Ausgleichszahlung an den Flächenpool des LK Barnim (KST Ladestraße)

Es fallen weitere Kosten für aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen, ggfs. Grundstückskäufe an, die noch zu ermitteln sind.

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	02.05.2019	6	1	1
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2019	6	0	1
6. Stadtverordnetenversammlung	15.05.2019	32	0	0