

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Oranienburger Straße, Fichtestraße, Schönower Chaussee" (6-967)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-967**
Version: 1
Eingereicht am: **13.10.2017**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:



[Anlage 2 BP Entwurf Oktober 2017](#)
[anlage_2_bp_entwurf_oktober_2017.pdf \(7,62 MB\)](#)



[Anlage 1 Lageplan](#)
[anlage_1_lageplan_2.pdf \(1,34 MB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2015 (Beschluss-Nr. 6-141/2015) die Aufstellung des Bebauungsplans "Oranienburger Straße/ Fichtestraße/ Schönower Chaussee" in Bernau bei Berlin gem. Â§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Anlass war der Antrag der Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG Bernau.

Mit dem Aufstellungsbeschluss waren folgende Planungsziele verbunden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit rd. 100 Wohneinheiten in überwiegend Mehrfamilienhäusern,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes

Am 23.05.2016 hat eine frühzeitige Ämterrunde stattgefunden, im Rahmen derer die Behörden bereits Hinweise zur Planung gegeben haben. Infolge hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehene direkte straßenseitige Erschließung des Plangebietes über die Schönower Chaussee von den Fachbehörden abgelehnt wird. Statt dessen wird nun die Ringerschließung über das Bebauungsplangebiet an der Konrad-Zuse-Straße mit Anbindung an die Emmy-Noether-Straße vorgesehen. Zur Untersuchung der Verkehrsmengen, die zusätzlich auf die Konrad-Zuse-Straße geführt werden, wurde eine Verkehrsabschätzung erarbeitet. Zur Minderung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist zudem geplant und durch den Bebauungsplanentwurf ermöglicht, einen Teil der neuen Bebauung mit einer Tiefgarage über die Fichtestraße zu erschließen.

Die geänderte Erschließung bringt auch die Überplanung des festgesetzten noch nicht errichteten öffentlichen Spielplatzes an der Emmy-Noether-Straße mit sich. Dieser wird durch den Bebauungsplanentwurf in die Plangebietsmitte verlagert und um Spielplatzflächen, die aus den künftigen Neubauten der WG Einheit resultieren ergänzt. Dies erfordert die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches.

Desweiteren ermöglicht die neue Erschließungsvariante auch eine bessere städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit des Eckgrundstückes Fichtestraße/ Schönower Chaussee. Dieser Grundstücksteil ist nunmehr ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Rechtsplanentwurf einbezogen und wird durch die WG Einheit mit einem Neubau überplant. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches verändert sich gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses von rd. 2,5 ha auf rd. 3,0 ha (s. Anlage 1 dieser Vorlage). Diese Veränderung ist beschlusspflichtig.

Die Erweiterung des Plangebietes bedarf der Anpassung des Planungsziels zur Anzahl der Wohneinheiten, die sich auf 190 vergrößert hat, wobei 2 bestehende Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten abgerissen werden sollen. Mit dem vorliegenden Rechtsplanentwurf wurde im September/ Oktober 2017 die Behördenbeteiligung gem. Â§ 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, 20 Stellungnahmen sind eingegangen. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat dem Entwurf ausdrücklich zugestimmt.

Ergänzungen in der Begründung wurden dem Entwurf Oktober 2017 infolge folgender Stellungnahmen und Inhalte eingefügt:

- Stadtwerke Bernau/
WAV: Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- Landkreis Barnim: Hinweise zur Löschwasserversorgung und Abfallentsorgung
- Kampfmittelbeseitigungs-
dienst: Hinweise zur potenziellen Erbringung einer Munitionsfreigabebescheinigung
- Landesamt für Umwelt: Erläuterungen zum Sportlärm der benachbarten Sportanlage in der Fichtestraße, Darlegung des Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung sowie der vorhandenen Sportanlage

Die Stellungnahmen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin aus dem Jahr 2008 entwickelt, der an dieser Stelle eine Wohnbaufläche (Einfamilienhausgebiete) darstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Angabe nach Â§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gem. Â§ 13a Abs.2 Punkt 1 BauGB i.V.m. Â§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Der Â§ 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Der Bebauungsplanentwurf wird mit folgenden vorhandenen Gutachten öffentlich ausgelegt:

- Schätzung des Verkehrsaufkommens
- Faunistische Untersuchungen
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser

Die Wohnungsgenossenschaft "Einheit" hat erklärt sämtliche Planungskosten zu übernehmen, sowie im Laufe des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bernau abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt:

1. die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Anlage 1,
- 2.

die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Oranienburger Straße/ Fichtestraße/ Schönower Chaussee", 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
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	22.11.2017	9	0	0
6. Stadtverordnetenversammlung	30.11.2017	28	0	0