



Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf – "Östlich der Heinrich-Heine-Straße/Turmstraße (ehemaliges Kabelwerk)", Schönnow (6-963)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-963**
Version: 1
Eingereicht am: **06.10.2017**
Typ: **Verwaltungsvorlage**
Öffentlich: **Ja**
Dateianlagen:

 [Anlage_2_Bebauungsplan_Begründung.pdf \(5,23 MB\)](#)

 [Anlage_1_Abwägungsmaterial.pdf \(250,30 KB\)](#)

Inhalt und Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat auf ihrer Sitzung am 28.01.2016 mit dem Beschluss-Nr. 6-20/2016 festgelegt, den Bebauungsplan "Östlich der Heinrich-Heine-Straße/Turmstraße (ehemaliges Kabelwerk)" aufzustellen. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß Â§ 3 Abs. 1 und Â§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde gleichzeitig zur Kenntnis genommen. Anlass der Aufstellung war der Antrag der Kosima Grundstücksentwicklungs GmbH auf der Fläche des ehemaligen Kabelwerks in Schönnow Wohngebäude zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß Â§ 13 a BauGB begonnen. Am 08.04.2016 hat zunächst eine Anhörung (Scopingtermin) im Ratssaal der Stadt Bernau bei Berlin stattgefunden. Mit Schreiben vom 21.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. Â§ 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgerufen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 23 Stellungnahmen abgegeben. Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich ein Gutachtenbedarf in den Bereichen Artenschutz, Geotechnik und Altlasten ergeben. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs eingeflossen. Die Stellungnahme des Landkreis Barnim hatte zudem nahegelegt, das Bebauungsplanverfahren auf das umfassende Verfahren gemäß Â§ 2 Abs. 4 BauGB inklusive Durchführung einer Umweltprüfung umzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Siedlungsgebiet
- Schaffung von Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet gem. Â§ 4 BauNVO

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.05.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans "Östlich der Heinrich-Heine-Straße/Turmstraße (ehemaliges Kabelwerk)" in der Fassung vom März 2017 öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Das Verfahren wurde im umfassenden Verfahren gemäß Â§ 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt (Beschluss Nr. 6-72/2017). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte gemäß Â§ 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07. bis zum 18.08.2017. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Gemäß Â§ 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.06.2017 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt. Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Aktualisierung der verwendeten gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Brandenburgische Bauordnung, Planzeichenverordnung)
- Erweiterung der artenschutzrechtlichen Hinweise in Bezug auf die Umsetzung von Weinbergschnecken sowie auf die Schaffung von Nisthilfen für Blaumeise und Hausrotschwanz

Zur Sicherung der sich aus der städtebaulichen Planung ergebenden Maßnahmen, insbesondere zur Erschließung, zum Artenschutz sowie zur Herstellung und zum Unterhalt einer öffentlichen Grünfläche, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger Kosima Grundstücksentwicklungs GmbH geschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf "Östlich der Heinrich-Heine-Straße/Turmstraße (ehemaliges Kabelwerk)", Stand Oktober 2017, siehe Anlage
2. den Bebauungsplan "Östlich der Heinrich-Heine-Straße/Turmstraße (ehemaliges Kabelwerk)" der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung von Oktober 2017, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß Â§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung,
3. die Billigung der Begründung.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Ortsbeirat Schönow	14.11.2017	7	1	1
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	16.11.2017	8	0	0
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	22.11.2017	6	0	2
6. Stadtverordnetenversammlung	30.11.2017	24	3	2