

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans – "Ladeburger Chaussee/Jahnstraße/Ladeburger Straße (Ladeburger Dreieck)" (6-960)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung
Bernau bei Berlin

Vorlage Nr.: **6-960**
Version: 1

Eingereicht am: **26.09.2017**

Typ: **Verwaltungsvorlage**

Öffentlich: **Ja**

Dateianlagen:



Anlage: rÃ Äumlicher Geltungsbereich
anlage_r_umlicher_geltungsbereich.pdf (71,91 KB)

Inhalt und Begründung:

Die Stadt Bernau bei Berlin beabsichtigt die Entwicklung der Fläche des sogenannten "Ladeburger Dreiecks" als Zentrales Vorhaben des im September 2017 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) mit hoher Priorität. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Bebauungsplan gemäß Â§ 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), inklusive Durchführung einer Umweltprüfung, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Â§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß Â§ 4 Abs. 1 BauGB, aufgestellt werden. Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin von 2008 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Parkhaus dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan gemäß Â§ 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Großteil der Fläche liegt im förmlich festgelegten Ergänzungsgebiet 1 des Sanierungsgebietes "Stadtkern Bernau".

Gemäß der Grundsätze für den ruhenden Verkehr sind im Ergänzungsgebiet 1 am Krankenhaus 300 gebührenfreie Stellplätze zu sichern.

Noch 2006 bestand die Annahme, dass nach Einführung der Parkraumbewirtschaftung im Stadtzentrum die randstädtischen Stellplatzanlagen stärker belegt sein würden.

Die Einführung der Parkraumbewirtschaftung im Stadtkern wurde im Zusammenhang mit der Herstellung der Stellplätze in den Ergänzungsgebieten gesehen.

Die auch als "Krankenhausparkplatz" bekannten Stellplätze wurden in ihrer Nutzung 2011 (Untersuchung zum Ruhenden Verkehr, Büro CS Plan, Fortführung 2014) untersucht und festgestellt, dass 81 % der Nutzer als Start und Ziel das Krankenhaus oder die nahegelegenen Arztpraxen angaben. Lediglich 8% der Befragten gaben den Stadtkern als Start oder Ziel an. Damit wurde erkannt, dass das Sanierungsziel an dieser Stelle nicht erreicht wird. Die Gesamtflächen bieten Potentiale zur baulichen Erweiterung und sollen zügig entwickelt werden, um die prioritären Ziele als Zentrales Vorhaben des INSEK der Stadt Bernau bei Berlin zu konkretisieren.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,8 Hektar. Er wird im Norden und Westen durch die Ladeburger Straße, im Osten durch die Ladeburger Chaussee und im Süden durch die Jahnstraße begrenzt. Der Großteil der Fläche befindet sich im kommunalen Eigentum. Wenige Teilflächen sind Privateigentum. Zu den der Kirche zugehörigen Flächen werden derzeit Grundstücksverhandlungen geführt. Die Flächen der Bestandwohnungsbauten sind lediglich in das Plangebiet integriert, um eine bessere Gesamtplanung der schutzwürdigen Belange zu ermöglichen.

Direkt westlich der Ladeburger Straße liegt das Immanuel-Klinikum Bernau mit dem Brandenburgischen Herzzentrum. Das Plangebiet ist verkehrsgünstig und zentral gelegen. Die öffentliche Erschließung des Gebiets ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Der Planbereich liegt größtenteils brach bzw wird als Parkplatz genutzt. Im Norden befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser sowie eine Wiese und ein dichter Ruderalbewuchs mit zum Teil ausgewachsenen Laubbäumen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mehrzwecksporthalle zur Schul- und Vereinssportnutzung für ca. 2.500 Zuschauer
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung medizinischen Zwecken dienender Einrichtungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses mit ca. 500 Stellplätzen
- Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2008 unter Berücksichtigung der Grünverbindung längs der Ladeburger Chaussee zu den Wallanlagen
- Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit

Das Verfahren wird gemäß Â§ 2 Abs. 3 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich und mit dem Hinweis auf den Ort, an dem die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß Â§ 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten ist, bekannt gemacht.

Die Planungskosten trägt die Stadt Bernau bei Berlin.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Ladeburger Chaussee/Jahnstraße/Ladeburger Straße (Ladeburger Dreieck)" in 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 gemäß der Darstellung des räumlichen Geltungsbereich im anliegenden Lageplan.

Finanzielle Auswirkungen: Ja

im Verwaltungshaushalt: Ja

im Vermögenshaushalt: Nein

Einnahmen Ausgaben

geplant: € ca. 78.000 Euro €
Haushaltsstelle: Kostenstelle: 511100; Sachkonto Planung: 5211002
jährliche Folgen: € €

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

Planverfahren ca. 49.900 EUR, schalltechnische Untersuchung ca.13.000 Euro, Gutachten zu verkehrlichen Abläufen ca. 15.000 EUR. Es können sich im Verlauf des Verfahrens weitere Kosten ergeben, insbesondere zu Ausgleichsmaßnahmen. Ein abschließende Kostenaussage kann hier noch nicht erfolgen.

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Umwelt- und Wirtschaftsausschuss	16.11.2017	8	0	0
Ausschuss für Bildung, Jugend, Kultur, Soziales und Sport	20.11.2017	6	1	1
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	22.11.2017	7	2	0
6. Stadtverordnetenversammlung	30.11.2017	26	3	0