

# **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Südlich Börnicker Chaussee/Venusbogen - ehemalige Milchviehanlage“, Stadt Bernau bei Berlin gemäß Â§3 (2) BauGB (5-789)**

Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**

Vorlage Nr.: **5-789**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **01.08.2011**  
Typ: **Verwaltungsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**  
**Dateianlagen:**



Anlage zur Vorlage Nr.  
[anlage\\_zur\\_vorlage\\_nr.pdf \(4,43 MB\)](#)

---

## **Inhalt und Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat auf Antrag der Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA) am 12. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südl. Börnicker Chaussee / Venusbogen â„ ehemalige Milchviehanlage“ beschlossen (Beschluss Nr. 5-481/2011).

Die GESA beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Milchviehanlage im Bereich südlich der Börnicker Chaussee / Venusbogen für die Entwicklung zu einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser vorzubereiten. Dazu sollen der ruinöse Gebäudebestand abgebrochen und das Gelände neu geordnet werden. Eine Abrissanzeige wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim bereits vorgelegt. Ab 01.11.2011 wird damit begonnen und voraussichtlich im März 2012 das Gelände beräumt sein.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und der dazugehörigen Erschließung zu schaffen. Dabei umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich den Teil der ehemaligen Milchviehanlage, der auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist (ca. 2/3 des Geländes). Der südöstliche, als Landwirtschaftsfläche dargestellte Teil soll ebenfalls abgebrochen und anschließend begrünt werden.

Durch das Vorhaben wird nicht nur der Siedlungsrand im Bereich südlich der Börnicker Chaussee neu gestaltet, sondern auch das gesamte Umfeld, das durch die aufgegebenen Gebäude und Anlagen der früheren Milchviehanlage in negativer Weise erheblich beeinträchtigt wird, städtebaulich aufgewertet. Zudem erfolgt eine Reaktivierung ungenutzter Flächen, die stadträumlich integriert sind und ggf. nach Ertüchtigung an das bestehende Straßennetz anschließen. Damit wird im Sinne des Â§ 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß Â§ 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierfür in Â§ 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Mit der Planung wird innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine Wiedernutzbarmachung von Flächen umgesetzt, damit stellt sie eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des Â§ 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 mÂ².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-verträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Â§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie)(siehe FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Anhang).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Â§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Auch wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend Â§ 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gemäß Â§ 13 (2) Satz 2 und 3 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach Bekanntmachung im Amtsblatt von Juni 2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 8. Juli 2011 gegeben. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben, die Bürger haben sich über die Planung informiert. Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und deren Stellungnahmen entsprechend in den Entwurf der Begründung eingearbeitet.

Im Rahmen der Abrissanzeige wurde ein tierökologisches Gutachten erarbeitet. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde von der GESA beauftragt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird mit dem künftigen Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß Â§ 11 BauGB über die Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches und ein Erschließungsvertrag gemäß Â§ 124 BauGB über die Regelungen außerhalb des Geltungsbereiches zur Ertüchtigung der Anbindungen an die Börnicker Chaussee abgeschlossen

**Rechtsgrundlage:** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Südlich Börnicker Chaussee/Venusbogen - ehemalige Milchviehanlage“, bestehend aus Planzeichnung und Begründungsentwurf in der Fassung von Oktober 2011 und

2) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

---

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2011	8	0	0
5. Stadtverordnetenversammlung	01.12.2011	28	0	0

---



[v-7478.html](#)

[v-7478.html \(27,85 KB\)](#)